

Afschrijven op vastgoed als bedrijfsmiddel:
een taxatievraagstuk.

Afschrijven op vastgoed als bedrijfsmiddel: een taxatievraagstuk.

J.B. Meester MSc RT

Werkzaam bij BDO Accountancy, Tax & Legal B.V.

MRE Scriptie jaargang 2020-2022

Amsterdam School of Real Estate

Scriptiebegeleider: J. Schrader – van Meel MSc

2^e begeleider: D. Konadu MSc

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	6
2 Theoretisch kader Literatuuronderzoek.....	16
2.1 Inleiding	16
2.2 Goed koopmansgebruik.....	16
2.2.1 Geschiedenis afschrijven binnen goed koopmansgebruik	16
2.2.2 Huidige situatie en juridisch kader.....	19
2.3 Restwaarde.....	23
2.3.1 Definitie en relevantie van restwaarde	23
2.3.2 Het schatten van restwaarde.....	29
2.3.3 Restwaarde binnen de gecorrigeerde vervangingswaarde.....	30
2.4 Commercieel versus fiscaal.....	33
2.4.1 Het (verschillende) belang van afschrijving in commerciële en fiscale zin.....	33
2.4.2 Verouderingseffecten in de waarde van commercieel onroerend goed.....	35
2.5 De Gecorrigeerde vervangingswaarde	36
2.5.1 De opstallen	36
2.5.2 De Residuele grondwaarde	37
2.6 Deelconclusie uit de theorie.....	39
3 Empirisch onderzoek.....	41
3.1 Inleiding	41
3.2 Gebruikte data.....	41
3.2.1 Belangrijke aspecten waar de data in moet voorzien	41
3.2.2 Achtergrond gebruikte data.....	44
3.2.3 Vertaling van de gebruikte data naar het onderhavige onderzoek	45

4	De casestudy: resultaten van het allocatiemodel	49
4.1	<i>Inleiding</i>	49
4.2	<i>Casusbeschrijving drie casussen.....</i>	49
4.3	<i>Elementen die in de casestudy worden onderzocht</i>	50
4.3.1	De aanschafprijs of voortbrengingskosten	51
4.3.2	De huurovereenkomst	52
4.3.3	De gecorrigeerde Vervangingswaarde	53
4.4	<i>Casestudy resultaten</i>	55
4.4.1	Verhuurd kantoorgebouw in Hoofddorp uit 2019, transactie in 2019.....	56
4.4.2	Zelfde verhuurde kantoorgebouw als 1. Maar nieuwe transactie in 2021	62
4.4.3	Verhuurd ziekenhuisgebouw in Dordrecht uit 2009, transactie in 2021	66
4.5	<i>Deelconclusie empirisch onderzoek</i>	69
5	Conclusies en aanbevelingen.....	70
5.1	<i>Conclusies</i>	70
5.2	<i>Kritische reflectie</i>	73
5.3	<i>Aanbevelingen</i>	75
6	Bijlagen	78
6.1	<i>Bijlage 1: Dataset uitgebreid</i>	79
6.2	<i>Bijlage 2: Schatting contante waarde huurovereenkomst Casestudy.....</i>	87
6.3	<i>Bijlage 2.1: Schatting gecorrigeerde vervangingswaarde opstal Casestudy 1</i>	88
6.4	<i>Bijlage 2.1: Allocatie op basis van contante waarde huurovereenkomst en opstalwaarde. 89</i>	
6.5	<i>Bijlage 2.2: Schatting contante waarde huurovereenkomst Case-Study 2</i>	90
6.6	<i>Bijlage 2.2: Schatting gecorrigeerde vervangingswaarde opstal Case Study 2.....</i>	91
6.7	<i>Bijlage 2.2: Allocatie op basis van contante waarde huurovereenkomst en opstalwaarde. 92</i>	
6.8	<i>Bijlage 2.3: Schatting contante waarde huurovereenkomst Case-Study 3</i>	93

6.9	<i>Bijlage 2.3: Schatting gecorrigeerde vervangingswaarde opstal Case Study 3.....</i>	95
6.10	<i>Bijlage 2.3: Allocatie op basis van contante waarde huurovereenkomst en opstalwaarde.</i>	96

Samenvatting

Op bedrijfsmiddelen kan - onder voorwaarden - zowel fiscaal als commercieel worden afgeschreven. Vastgoed kwalificeert – eveneens onder voorwaarden, bijvoorbeeld in exploitatie bij een belegger - ook als bedrijfsmiddel en dus mag er om die reden onder de Nederlandse belastingwetgeving jaarlijks een gedeeltelijke ontwaarding van vastgoed als bedrijfsmiddel op de fiscale en commerciële winst in mindering worden gebracht, mits wordt voldaan aan enkele criteria. Hoe de hoogte van de afschrijvingslast vervolgens wordt bepaald, is niet vastgelegd en leidt in de dagelijkse fiscale praktijk dan ook tot discussie. Die discussie roept de vraag op of de hoogte van de afschrijvingslast via een gestandaardiseerde methodiek kan geschieden zodat eventuele discussie over de parameters met de verschillende autoriteiten en belanghebbenden geminimaliseerd of zelfs voorkomen kan worden. Om hiertoe te komen wordt in dit onderzoek vanuit genoemde taxatieleer een allocatiemodel voorgesteld dat een combinatie is van een DCF-analyse, een Gecorrigeerde Vervangingswaarde-methodiek en een Residuele Grondwaarde. Dit model wordt via een casestudy op 3 verschillende vastgoedtransacties van verhuurd commercieel en maatschappelijk vastgoed toegepast, om te bezien of de verkregen resultaten van de allocatie verdedigbaar zijn. Er wordt enerzijds gevonden dat de verkregen allocatie naar grond en opstal en de uit de resterende levensduur voortvloeiende jaarlijkse afschrijving past binnen de voorgestelde methodiek, omdat de input-parameters van het model altijd teruggrijpen naar beschikbare taxatiekennis. Anderzijds wordt gevonden dat vanwege de mogelijkheid om terug te vallen op de taxatieleer de conclusie getrokken dat dergelijke allocatievraagstukken in het werkpallet van een Register-Taxateur passen en dat er vanuit de jurisprudentie ook behoefte blijkt om waarderingsexperts hierbij mee te laten kijken.

1 Inleiding

Aanleiding:

Als taxateur werkzaam bij een big-5 Accountancy, Tax en Legal organisatie komt het in de praktijk regelmatig voor dat er ondersteuning gegeven dient te worden bij vraagstukken over vastgoedwaardering. Dit betreffen niet zelden opdrachten om een taxatierapport op te stellen, maar zien steeds vaker op het bieden van ondersteuning bij vraagstukken als: keuze tussen het in B.V. of privé houden van vastgoed bij bedrijfsoverdracht, of het beoordelen van taxaties van derden op mogelijke waarderingsrisico's in de jaarrekening. In toenemende mate wordt echter ook de vraag gesteld ondersteuning te bieden bij de allocatie van vastgoed als bedrijfsmiddel naar een aandeel grond en een aandeel opstal(len), om de (zowel fiscale als commerciële) afschrijving te bepalen als onderdeel van de winstbepaling. In de praktijk van enkele jaren geleden kwam het voor dat het belanghebbende management zelf een inschatting maakte van de percentages grond en opstal, niet zelden resulterend in de “gouden 80-20-regel” met 20% grond- en 80% opstalwaarde, zonder daar een berekening of andere onderbouwing aan ten grondslag te hebben liggen. Inmiddels levert een dergelijke inschatting op basis van indicaties zonder onderbouwing in het beste geval enkele vraagtekens op van de autoriteiten of controlerend accountants, omdat deze inschatting een aanmerkelijk deel van de (fiscale of commerciële) jaarwinst bepaalt. Als een taxateur met een dergelijke probleemstelling te maken krijgt ligt het voor de hand dat hij teruggrijpt op de bij hem bekende rekenmodellen om deze onderbouwing te geven, aangezien er geen voorgeschreven wijze van onderbouwing bekend is om dit probleem het hoofd te bieden. In dit onderzoek wordt een aanzet gegeven tot standaardisatie op het gebied van allocatie van de aankoopssom van vastgoed als bedrijfsmiddel.

Probleemstelling:

Op grond van Art. 3.30 Wet IB 2001 kan op goederen die voor het drijven van een onderneming worden gebruikt (zijnde bedrijfsmiddelen)¹, worden afgeschreven. Deze mogelijkheid voert lang terug: al voor de eerste wereldoorlog werd de ‘ontwaarding wegens gebruik’ op bedrijfsmiddelen vastgesteld om ervoor te zorgen dat er in de jaarrekening of anderszins boekhoudkundig niet een te hoge waarde van het bedrijfsmiddel werd voorgesteld². Het doel is om op deze manier een ‘fonds’ te creëren om tot de aanschaf van een vervangend bedrijfsmiddel over te gaan, zonder dat dit boekhoudkundig tot verliesnemingen in één keer gepaard zou gaan. In de fiscaliteit vindt deze gang van zaken binnen het begrip “Goed Koopmansgebruik” zijn plaats. Vastgoed kan, indien aan voorwaarden wordt voldaan, ook worden aangemerkt als bedrijfsmiddel. Er mag in dat geval op vergelijkbare manier omgegaan worden met de afschrijving ervan als bij overige bedrijfsmiddelen. De belangrijkste voorwaarde om fiscaal te mogen afschrijven is dat het onroerend goed in de onderneming zelf gebruikt wordt als productiemiddel of als beleggingsobject, bestemd voor de verhuur aan derden. Het startpunt voor de bepaling van de hoogte van de afschrijving vormen de aanschaffings- of voortbrengingskosten, ook wel de historische kostprijs genoemd. Deze wordt, zoals bij ieder ander bedrijfsmiddel, verminderd met restwaarde en (doorgaans) lineair uitgesmeerd over de resterende levensduur om de jaarlijkse ontwaarding van het bedrijfsmiddel te bepalen.³ De hoge raad heeft bepaald⁴ dat afschrijvingen tot doel hebben “*lasten die worden opgeroepen door de aanschaffing van zaken die voor het drijven van een onderneming worden gebruikt, te spreiden over de jaren*

¹ Bruijsten, M. C. (2005, januari 01). Afschrijvingen, vervangingsreserve en het begrip "bedrijfsmiddel". Weekblad Fiscaal Recht, pp. 849-867.

² Wet IB 1914

³ P. van Gool, P. J. (2020). Onroerend goed als belegging. Amsterdam: Wolters Kluwer.

⁴ HR 1 april 2005, nr. 38 973, BNB 2005/208

waarin dat gebruik plaatsvindt.” Zeker vastgoed, dat langjarig meegaat, wordt niet ineens verbruikt en kent bovendien gedurende haar levensduur vaak talloze investeringen die het pand blijvend geschikt doen maken gebruik binnen de organisatie. Vastgoed kan in haar hoedanigheid als bedrijfsmiddel dus onderhevig zijn aan afschrijving.

Zoals in de aanleiding is beschreven leidt de onderbouwing van de hoogte van de afschrijving op vastgoed in de praktijk echter tot discussie. Afschrijvingen worden volgens de volgende formule bepaald: $\text{afschrijving per jaar} = (\text{aanschafkosten} - \text{restwaarde}) / \text{vermoedelijke gebruiksduur}$ ⁵. De aanschafkosten of voortbrengingskosten zijn vaak gegeven, maar zaken als vermoedelijke gebruiksduur en restwaarde zijn minder eenduidig te vatten. Allereerst bestaat de restwaarde – anders dan bij reguliere bedrijfsmiddelen - uit twee componenten: de restwaarde van de opstallen en de grondwaarde. Beide dienen onder Goed Koopmansgebruik⁶ geschat te worden. Ook is de levensduur van vastgoed niet eenduidig bepaald. Een voorbeeld hiervan is een renovatie waarbij de ruwbouw blijft staan om het vastgoed nieuw leven in te blazen, waardoor dus levensduurverlenging ontstaat. Ook kan een toename in verduurzamingsvereisten juist voor levensduurverkortening zorgen indien niet wordt gerenoveerd.⁷

Volgens de Gecorrigeerde Vervangingswaarde methodiek bestaat een opstal uit 3 componenten: de ruwbouw, de afbouw en de installaties⁸. Ieder van deze componenten heeft zijn eigen voortbrengingskosten of aanschafprijs, zijn eigen levensduur en eigen restwaarde.

5

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomst/enbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/afschrijving/hoe_berekent_u_het_bedrag_van_de_afschrijving

⁶ Art. 3.25 van de Wet inkomstenbelasting 2001 (en in artikel 8 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 van overeenkomstige toepassing bepaald)

⁷ L. Berntsen, ‘Opeens is de machine of de fabriek veel minder waard’, Het Financieele Dagblad 2023.

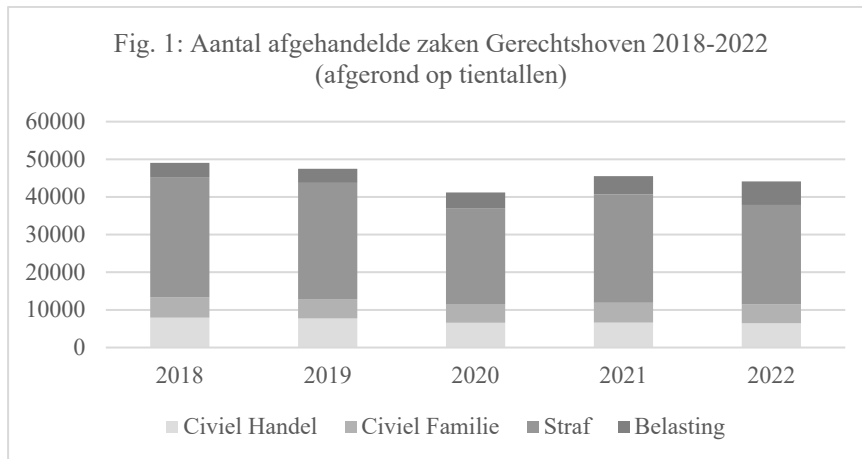
⁸ Have, G. T. (2007). Taxatieleer vastgoed 2. Groningen/Houten: Wolters-Noordhoff.

Als het ware zijn het meerdere bedrijfsmiddelen in één bedrijfsmiddel. Dit in ogenschouw nemende zou iedere component separaat moeten worden gezien waar het gaat om bepaling van de input voor de formule van afschrijving, zijnde de aanschafprijs, de levensduur en de restwaarde. Deze benadering kan op het grootst mogelijke detailniveau gebeuren zodat op de euro nauwkeurig de component opstalwaarde kan worden bepaald, maar dat zal in de praktijk tot onuitvoerbaarheid leiden waartegen Goed Koopmansgebruik zich (naast realiteit en voorzichtigheid) nu juist tegen verzet. Zaken moeten dus makkelijk uitvoerbaar, in lijn met de werkelijkheid en prudent worden voorgesteld om onder Goed Koopmansgedrag geschaard te kunnen worden. Bovendien is de vraag in hoeverre er ruimte moet komen om investeringen in het pand (welke niet als onderhoud kwalificeren), zichtbaar te maken zodat deze componenten in het lopende afschrijvingsregime kunnen worden meegenomen om zo een realistisch beeld te schetsen. Een allocatiemodel waarin deze zaken worden meegenomen kan de hiervoor beschreven mogelijke problemen voorkomen.

Een andere oorzaak voor de discussie welke kan spelen tussen autoriteiten zoals de Belastingdienst enerzijds en eigenaren van vastgoed anderzijds is dat de eigenaar een incentive kan hebben om de afschrijving zo hoog als mogelijk voor te stellen opdat een zo groot mogelijke afschrijvingslast in de fiscale jaarwinst kan worden genomen. De autoriteiten hebben de moeilijke taak om te controleren of de voorgestelde bedragen in zo'n geval al of niet anders zouden moeten liggen. Dit kan ertoe leiden dat stelling tegenover stelling leidt tot jurisprudentie op dit onderwerp, naast de reeds bekende Hoge Raad uitspraken⁹.

⁹ HR 27 november 1957, nr. 13 237, ECLI:NL:HR:1957:AY1052, BNB 1958/6
HR 2 januari 1958, nr. 13 379, ECLI:NL:HR:1958:AY1087, BNB 1958/56
HR 3 december 1975, nr. 17 744, ECLI:NL:HR:1975:AX3874, BNB 1977/248
HR 1 april 2005, nr. 38 973, ECLI:NL:HR:2005:AT3022, BNB 2005/208

Bij gerechtshoven in Nederland is van alle afgehandelde zaken de categorie “belastingzaken” als enige categorie gestegen, met 29% sinds 2021. Hieronder wordt schematisch weergegeven hoeveel zaken er per rechtsgebied zijn afgehandeld sinds 2018:



Bron: Jaarverslag De Rechtspraak 2022.

Te zien is dat het civiele strafrecht veruit het grootste aandeel in de jurisprudentie heeft, maar de categorie Belastingzaken is als enige categorie jaar op jaar groeit, waarin tussen 2021 en 2022 dus extra sterk. Nadere beschouwing van de toename van het aantal zaken binnen dit rechtsgebied leert dat de toename veelal ziet op het gestegen aantal No-Cure-No-Pay zaken waarbij eigenaren (evt. via een volmacht) in beroep gaan tegen de WOZ-waarde van de eigen woning, waarop de onroerendezaakbelasting wordt gebaseerd. Dit betreft met name particulieren, maar de toename toont dat de discussie rondom vastgoedwaardering in het algemeen een bron van discussie is welke tot gevolg heeft dat de druk op de rechtsprekende macht oploopt. Bij toenemende belangen zoals fiscaal de afgelopen jaren het geval is geweest, zoals de invoering van de wettelijke afschrijvingsbeperking tot de WOZ-waarde, is

dit extra van belang.¹⁰ Deze lijn volgend is het de verwachting dat, als er niets verandert, de druk op de rechtspraak op het onderwerp vastgoedwaardering nog meer toeneemt, wat noopt tot een uniforme werkwijze waarbij afschrijvingszaken door waarderingsexperts worden geschat om tot een werkbare, realistische en prudente inschatting van de jaarlijkse afschrijvingslast op vastgoed te komen. Bij de genoemde No-Cure-No-Pay zaken alsook bij de afschrijvingszaken zijn immers (naast de heffingsambtenaren die de WOZ vaststellen) geen (NRVT) geregistreerd taxateurs betrokken om de waardes ter discussie te stellen of om de allocatie naar afschrijfbaar en niet afschrijfbaar gebouwonderdelen te maken¹¹. Dit terwijl vastgoedtaxateurs (zowel WOZ-taxateurs als de taxateurs van Bedrijfsmatig Vastgoed) juist gewend zijn om waardebegrippen in geld uit te drukken, zoals marktwaarde of herbouwwaarde, waarbij (zeker bij incourant vastgoed) het eveneens gebruikelijk is om de componentenbenadering ruwbouw, afbouw en installaties toe te passen. Ook komt daar de grondcomponent in het geval van een gecorrigeerde vervangingswaarde bij kijken. Taxateurs lijken dus alle middelen beschikbaar te hebben om, in het kader van fiscale maar ook commerciële afschrijving op vastgoed te kunnen duiden en onderbouwen welke last dient te worden opgenomen. De hoofdvraag die in deze Company Research Paper voorligt is dan ook

10

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/winst/inkomst/enbelasting/inkomstenbelasting_voor_ondernemers/afschrijving/afschrijving_bedrijfspan

11

- ECLI:NL:RBZWB:2013:CA3131, voorheen LJN CA3131, Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 11/4783 (rechtspraak.nl)
- ECLI:NL:RBBRE:2009:2054, Rechtbank Breda, AWB-07_2942 (rechtspraak.nl)
- ECLI:NL:RBARN:2007:BB9370, voorheen LJN BB9370, Rechtbank Arnhem, AWB 06/4467 (rechtspraak.nl)
- ECLI:NL:GHARN:2003:AF7710, voorheen LJN AF7710, Gerechtshof Arnhem, 99-01224 (rechtspraak.nl)

of taxateurs soelaas kunnen bieden in de discussie tussen belanghebbenden en de autoriteiten.

Concreet is de onderzoeksvraag als volgt:

Via welke Best Practice methodiek kunnen Register-Taxateurs helpen om vastgoedeigenaren en -exploitanten de afschrijving op commercieel vastgoed (zowel in fiscale als commerciële zin) zo marktconform mogelijk bepalen door de componentenbenadering grond-, opstal- en restwaarde?

Theoretisch wordt onderzocht of de jaarlijkse afschrijving via een PPA-model afdoende werkbaar en prudent is, met als ultiem doel om de discussie tussen eigenaar en autoriteit (en uiteindelijk de jurisprudentie) voor te zijn als het gaat om waarderingsvraagstukken die zien op de afschrijvingscomponent op vastgoed. Dit onderzoek vindt plaats door de jurisprudentie die op dit onderwerp is ontstaan te koppelen aan de taxatiemodellen die vanuit de taxatieleer beschikbaar zijn. Hierbij worden de relevante kaders geschetst waarbinnen geopereerd moet worden, worden de verschillende taxatiemodellen uitgelicht en wordt getoetst aan jurisprudentie of deze kunnen leiden tot een PPA-model waarmee gerekend kan worden. Met dit gedeelte van het onderzoek gedaan wordt een antwoord verkregen op de deelvragen:

- 1. welke input is nodig voor een adequate bepaling van de afschrijving op vastgoed?*
- 2. via welke methode zou een adequate bepaling van de afschrijving op vastgoed kunnen worden bepaald?*

Het empirische deel van het onderzoek toetst het in de theorie verkregen PPA-model aan de economische werkelijkheid, en heeft als doel een antwoord te vinden op de volgende drie deelvragen:

3. *Hoe worden afschrijven nu onderbouwd in de praktijk en welke onderbouwing verwachten de autoriteiten van de belanghebbende?*
4. *Aan welke eisen moet worden voldaan om de taxatieleer bij fiscale allocatievraagstukken te betrekken?*
5. *Via welk proces kan de bepaling van de mate van afschrijving op vastgoed gestandaardiseerd kan plaatsvinden, volgend uit dit onderzoek?*
6. *In hoeverre kan gesteld worden dat de verkregen allocatie naar grond en opstal een marktconforme uitkomst is?*

Onderzoeksopzet:

In de onderzoeksvraag wordt nadrukkelijk de term “Best Practice” uitgelicht, opdat er een allocatiemodel (ook wel Purchase Price Allocation model of PPA-model) opgesteld kan worden waarbij taxateurs in opdracht van vastgoedeigenaren en/of -exploitanten, door het volgen van een gestandaardiseerd proces, de vraag kunnen beantwoorden of er inderdaad sprake is van een bepaalde mate van marktconformiteit in de veronderstelde afschrijving op vastgoed als bedrijfsmiddel, maar ook om latere vragen van autoriteiten, bij bijvoorbeeld een boekenonderzoek, te voorkomen.

Het in dit onderzoek voorliggende PPA-model, dat middels componentenbenadering grond-, opstal- en restwaarde tot een onderbouwing van de afschrijving op vastgoed als bedrijfsmiddel komt, volgend uit het theorieel deel van dit onderzoek, wordt empirisch getoetst op afdoende realiteitszin om op een marktconforme wijze de afschrijving te bepalen.

Daarvoor zijn diverse methodieken beschikbaar, waarbij er in dit onderzoek gekozen is om dit verkennend te doen, omdat er vanuit de taxatieleer weinig koppeling met dit fiscale vraagstuk beschikbaar zijn vanuit eerdere onderzoeken. Met verkennend wordt hier enerzijds bedoeld dat onderzocht wordt of er vanuit de theorie openingen geboden worden voor enige

vorm van standaardisatie voor dit probleem, maar anderzijds vanuit de praktijk of er enige vorm van toetsing mogelijk is om de marktconformiteit van de verkregen uitkomst vast te stellen. Dit onderzoek poogt derhalve niet om het draagvlak onder taxateurs te onderzoeken of op voorhand een “akkoord” te krijgen van de autoriteiten om het gebruik van een dergelijk PPA-model af te dwingen. Eventueel zouden laatstgenoemde aspecten wel relevante onderwerpen voor vervolgonderzoek zijn.

Zoals aangegeven is dit onderzoek op twee pijlers gestoeld, te weten theoretisch en empirisch. Bij het theoretische deel worden de huidige beschikbare taxatiemodellen getoetst op bruikbaarheid voor het voorliggende fiscale vraagstuk. Bij het empirische deel wordt een casestudy gedaan naar drie casusposities uit de dagelijkse praktijk van auteur. Dit betreffen drie verschillende eigenaren die met verschillende aankoopssommen en verschillende levensduren hun eigen vastgoed als bedrijfsmiddel op de balans hebben staan en onderbouwing wensen over hoe de afschrijving kan worden bepaald en onderbouwd. Omdat dit vaak interne, entiteit-specifieke data betreft, worden de casussen omtrent dit onderwerp geanonimiseerd weergegeven.

Leeswijzer:

Het uit de theorie verkregen model wordt daarmee dus in het empirische gedeelte “in de praktijk gebracht” en getoetst op verschillende typen vastgoed in verschillende situaties (zoals verschillende aankoopdatums, koopsommen, leeftijden en resterende levensduur). Er wordt aan de hand van een dataset aan referentietransacties (ten behoeve van herontwikkelingen) getoetst of de vergregen grondwaardes (welke residueel zijn bepaald) passen binnen het geschetste referentiekader. Voor deze dataset is gebruikgemaakt van het vastgoedbeleggingsregister van Stichting Vastgoed Data (StiVAD), welke in het kader van

herontwikkeling zijn gedaan, om zo de gevonden grondwaarde op marktconformiteit te toetsen.

De indeling van dit onderzoek ziet er als volgt uit:

In hoofdstuk één worden de aanleiding en de probleemstelling weergegeven en wordt het onderwerp ingeleid. In hoofdstuk twee volgt de uitwerking van de eerste twee deelvragen in het theoretische gedeelte. In hoofdstuk drie wordt de data en de gebruikte onderzoeksmethodiek beschreven om deze in hoofdstuk vier uit te werken en zo deelvragen drie tot en met zes te beantwoorden. In hoofdstuk vijf wordt tenslotte een conclusie gegeven waaruit nadere aanbevelingen en een kritische reflectie op het gedane onderzoek volgen.

2 Theoretisch kader | Literatuuronderzoek

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk schetst het wettelijke kader en de ontstaansgeschiedenis van de fiscale faciliteit die afschrijven op vastgoed is. Het hoofdstuk behandelt de deelvragen 1 en 2 door de geschiedenis van het fiscaal afschrijven op vastgoed te behandelen om daarna vanuit de geschiedenis de aansluiting van het fiscale kader te maken op de huidige beschikbare taxatiemodellen die uit de taxatieleer voortkomen. Voorts worden alle elementen van de hoofdformule voor het afschrijven nagelopen en aangesloten op het specifieke onderdeel vastgoed. Hierbij wordt met name gebruikgemaakt van de beschikbare jurisprudentie op dit vlak.

2.2 Goed koopmansgebruik

2.2.1 Geschiedenis afschrijven binnen goed koopmansgebruik

Nadat afschrijven op bedrijfsmiddelen in de meest prille vorm haar ontstaansgeschiedenis in 1893 begon met de invoering van de Bedrijfsbelasting, waar onder leiding van Minister van Financiën Pierson de daadwerkelijke winst van bedrijven werd belast, om zo tot een rechtvaardiger belastingsysteem ‘naar draagkracht’ over te gaan¹², werd in die wet de winst verminderd met afschrijvingen, om in 1914 via de Wet IB meer duidelijk te geven aan de ontwaarding van bedrijfsmiddelen wegens slijtage door gebruik. Het doel was het vormen van een fonds om zo tot aanschaf van een nieuw, vervangend bedrijfsmiddel over te kunnen gaan bij einde van de levensduur¹³. Over de verschillende gebruikte methodieken om tot de afschrijving te komen is weinig bekend, behalve dat de waarde van de

¹² <https://over-ons.belastingdienst.nl/organisatie/organisatie-en-taken/geschiedenis/>

¹³ Wet IB 1914

bedrijfsmiddelen middels goed koopmansgebruik (GKG) dienden te worden geschat.¹⁴ Het GKG-stelsel is tot op de dag van vandaag het leidende stelsel om de mate van afschrijving op bedrijfsmiddelen te bepalen. Het is daarom nuttig om de ontstaansgeschiedenis van GKG nader te duiden.

Goed koopmansgebruik is ontstaan uit de behoefte om de wijze waarop de winst in de fiscale wetgeving werd bepaald, te reguleren. In de loop der tijd is het begrip uitgegroeid tot het standaard uitgangspunt binnen de fiscale winstbepaling. In Nederland is het begrip goed koopmansgebruik, zoals aangegeven, voor het eerst opgenomen in de Wet op de Inkomstenbelasting van 1914. Sindsdien is het begrip verder ontwikkeld en verfijnd in de jurisprudentie en de fiscale literatuur. Tot op de dag van vandaag is het begrip goed koopmansgebruik opgenomen in de Nederlandse fiscale wetgeving en geldt het als uitgangspunt voor de fiscale winstbepaling. Ook buiten Nederland is het begrip bekend en ook in andere landen wordt het toegepast. Zo wordt in België gesproken van 'goede huisvader' en in Duitsland van 'ordentliche Buchführung'. Hoewel de precieze invulling van het begrip kan verschillen per land, hebben ze allemaal als doel om de realiteitswaarde van de bezittingen en schulden van de onderneming te waarborgen, zonder daarbij een methodiek af te dwingen en de vrijheid bij de ondernemer te laten om een keuze te maken¹⁵. Kortgezegd houdt het in dat de ondernemer zijn winst moet berekenen op basis van drie beginselen: het realiteitsbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het eenvoudbeginsel.

Het uitgangspunt voor het realiteitsbeginsel is dat de winst slechts wordt gerealiseerd op het moment dat de opbrengsten daadwerkelijk zijn ontvangen en de kosten daadwerkelijk

¹⁴ Berkhout, T. (2007). Afschrijven op vastgoed: knopen ontward of doorgehakt? Weekblad Fiscaal Recht (WFR), 957.

¹⁵ Kamerstukken II 1948/49, 1251, nr. 3 (MvT)

zijn gemaakt.¹⁶ Een belangrijk aspect van goed koopmansgebruik is om die reden dan ook dat voorzichtigheid (het voorzichtigheidsbeginsel) geboden is bij het nemen van winst en dat kosten die betrekking hebben op toekomstige jaren worden geactiveerd. Ten slotte speelt een rol dat er van het eenvoudbeginsel uit dient te worden gegaan, waarbij de mate van ingewikkeldheid wordt aangepast op de grootte van de onderneming om zowel de uitvoerbaarheid van controle vanuit de kant van de fiscus als de diepgang van de bepaling van de fiscale winst voor de ondernemer met elkaar in lijn te brengen.¹⁷

Naast wat er in de fiscale literatuur over goed koopmansgebruik wordt geschreven, hebben bij afschrijven op vastgoed alle drie de genoemde beginselen een plaats, maar met name het feit dat de economische realiteit in ogenschouw moet worden genomen. Van strikte toepassing van de wet kan dus, onder voorwaarde, worden afgeweken, mits de afweging van de economische realiteit van de onderneming daarbij wordt gemaakt. Dit roept direct de vraag op hoe deze realiteit dan moet doorwerken in de fiscalen of commerciële behandeling op de wijze van afschrijven op vastgoed als bedrijfsmiddel. Daarnaast wordt in de literatuur benadrukt dat goed koopmansgebruik niet alleen geldt voor de winstbepaling, maar ook voor andere fiscale aspecten zoals de waardering van bezittingen en schulden.¹⁸

Een tweede aspect is de praktische uitvoerbaarheid vanuit het eenvoudbeginsel, waarbij de vraag kan worden gesteld vanaf welk punt de duiding van de fiscale afschrijving op vastgoed binnen goed koopmansgebruik de verhouding tussen uitvoerbaarheid en

¹⁶ Bavinck, C. (2019, augustus 27). De functie van goed koopmansgebruik. Weekblad Fiscaal Recht, pp. 165-169.

¹⁷ Kavelaars, P. H. (2020). Inkomstenbelasting (16e druk). Deventer: Wolters Kluwer.

¹⁸ Bavinck, C. (2005, januari 1). Grondslagverbreding in goed koopmansgebruik. Weekblad Fiscaal Recht, pp. 1211-1227.

controleerbaarheid in evenwicht brengt. Het is namelijk zo dat in de praktijk voor het duiden van de hoogte van te nemen afschrijving door het toepassen van goed koopmansgebruik een onderbouwing centraal staat. Daarbij komt de waarde van vastgoed aan de orde en juist dat leidt tot discussie: zo zijn er in 2023 op rechtspraak.nl 40 uitspraken gepubliceerd waarin goed koopmansgebruik een rol speelde¹⁹. Ook wordt veel jurisprudentie gevormd omtrent de discussie over het moment waarop kosten en opbrengsten moeten worden genomen of de vraag of bepaalde kosten wel of niet aftrekbaar zijn. Daarnaast is, zoals reeds in de inleiding verteld, de waarde van vastgoed toenemend onderwerp van discussie binnen de rechtspraak.

2.2.2 Huidige situatie en juridisch kader

Het genoemde beginsel van goed koopmansgebruik geldt dus tot op de dag van vandaag, maar inmiddels vindt afschrijving plaats over de aanschafwaarde of voortbrengingskosten minus de restwaarde van het bedrijfsmiddel, verdeeld over de levensduur ervan, volgens de volgende formule:

$$\text{Jaarlijkse afschrijving} = \frac{\text{Historische kostprijs} - \text{Restwaarde}}{\text{Levensduur}}$$

De ingrediënten van deze formule zijn echter per bedrijfsmiddel separaat te berekenen en daarmee potentieel gevoelig voor discussie. Omdat een nadere duiding hoe deze componenten te bepalen ontbreekt, dient voor de uitvoeringrichtlijnen van de bepaling van de hoogte van afschrijvingen op vastgoed de rechtspraak te worden onderzocht. Jurisprudentie

19

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/resultaat?zoekterm=goed%20koopmansgebruik&inhoudsindicatie=zt0&sort=Relevance&publicatiestatus=ps1&publicatie=pd4>

heeft daarmee binnen dit onderwerp een belangrijke plaats. Een deel van dit literatuuronderzoek zal dan ook op jurisprudentie betrekking hebben.

Zo heeft de Hoge Raad op 10-8-2007 het volgende gezegd: *“Het Hof heeft geoordeeld dat geen rechtsregel ertoe noopt om in de afschrijving vermogenswinsten naar voren te halen die volgens goed koopmansgebruik nog niet als gerealiseerd behoeven te worden aangemerkt, en dat als regel - en ook in het onderhavige geval - de grondwaarde uit de historische kostprijs dient te worden geëlimineerd omdat de grondwaarde als regel - en ook in het onderhavige geval - niet door gebruik of slijtage vermindert. Naar het oordeel van het Hof kan in het midden blijven of naar hedendaagse rechtsopvatting de waarde van de grond eveneens dient te worden geëlimineerd ter bepaling van de restwaarde van de onroerende zaak, nu niet aannemelijk is geworden dat hier een sinds de aanschaf opgetreden waardeestijging van de grond ertoe leidt dat de restwaarde aanmerkelijk en, naar redelijkerwijs te verwachten valt, blijvend is toegenomen. Het Hof heeft op grond van het voorgaande geoordeeld dat de afschrijving in het onderhavige geval gelijk is aan de uitkomst van een breuk met in de teller het verschil tussen de historische kostprijs van de opstal en de restwaarde van de opstal en in de noemer de verwachte gebruiksduur van de opstal.”*²⁰

Daarmee stelt de Hoge Raad samenvattend dat de restwaarde van een bedrijfsmiddel schattenderwijs dient te worden bepaald op de waarde die dat bedrijfsmiddel bij de beëindiging van het gebruik door de belastingplichtige in elk geval waard zal zijn. Hierbij moeten alleen zekerheden worden meegerekend, waardoor evt. toekomstige waardeestijgingen van het bedrijfsmiddel door inflatie van kosten niet verplicht dient te worden meegenomen,

²⁰ HR 10-08-2007, ECLI:NL:PHR:2007:AU3996

als onderdeel van goedkoopmansgebruik. Hierbij geldt tevens dat geen rekening hoeft te worden gehouden met een toekomstige markthoerstijging danwel indexering van huurinkomsten. Vorengaande laat zich goed rijmen met de introductie van het Gecorrigeerde Vervangingswaarde model ter bepaling van de waarde van de opstal. Immers: dit model houdt geen rekening met de contractuele waarde van een actief, maar baseert zich enkel op de vervangingswaarde en corrigeert deze zowel op basis van leeftijd als op basis van functionele veroudering om tot een actuele representatieve waarde te komen.

Een ander belangrijk punt is dat het geheel van grond plus opstal als één geheel dient te worden beschouwd. Er is daarmee sprake van één bedrijfsmiddel²¹, hetgeen impliceert dat er bij de vaststelling van alle componenten van het bedrijfsmiddel *“bij de vaststelling van de restwaarde zal dan de waarde van de grond bij het einde van de gebruiksduur van de opstal moeten worden betrokken, behoudens indien de belastingplichtige naar verwachting bij het einde van het gebruik van het gebouw niet door verkoop de waardeestijging van de grond zal realiseren doch de grond dienstbaar zal blijven aan de bedrijfsuitoefening ter plaatse.”*²²

Wat bij het Hof Arnhem (Eerste Meerv. belastingk., 21 februari 2003)²³ vervolgens opvalt, is dat er naar aanleiding van het beroepsschrift door de belastinginspecteur een taxatie wordt uitgevoerd waarin de opstallen en de gronden separaat worden genoemd. De belanghebbende heeft in dit proces steeds in het jaar van aanschaf van een onroerende zaak ter bepaling van de jaarlijkse afschrijvingslast, de aankoopssom gesplitst in de aanschafprijs voor de opstal en de aanschafprijs voor de grond. Beide bedragen zijn vastgelegd in de administratie en op de

²¹ HR 7 november 1962, nr. 14 859, BNB 1963/6

²² HR 26 juni 1963, nrs. 14 909 en 14 991, BNB 1963/266A+B

²³ Nr. 01/1383

aanschafprijs van de opstal heeft belanghebbende ieder jaar afgeschreven. De belanghebbende volgt, in afwijking van haar bij het opstellen van de jaarrekening ingenomen standpunt, in bezwaar en beroep de opvatting van de Inspecteur ten aanzien van het te hanteren afschrijvingspercentage (zijnde 3%) en de restwaarde (zijnde 25%) van de opstal. De Inspecteur hanteert dezelfde percentages bij het opleggen van de aanslag en bevestigt schriftelijk bij uitspraak op bezwaar dat daarover tussen partijen geen geschil meer bestaat. Op de vraag of met de (rest)waardeontwikkeling van de grond na aankoop rekening gehouden moet worden en, zo ja, in welke mate, is door de Hoge Raad bepaald²⁴ dat *“wanneer door de afschrijvingen geen hoger bedrag van deze aanschaffings- of voortbrengingskosten resteert dan het bedrag der residuwaarde, zijnde het bedrag dat de zaken in elk geval waard zullen zijn ten tijde dat zij in het bedrijf niet langer bruikbaar zullen zijn, voor verdere afschrijving geen reden bestaat omdat tot dit bedrag immers de aanschaffings- of voortbrengingskosten voor het bedrijf niet teloor zullen gaan”*. Dit houdt in dat de taxatiewaarden die aan het begin van de levensduur of de aanschaf van de onroerende zaak minimaal de te zijner tijd te realiseren restwaarden vertegenwoordigen. Een eventuele stijging van de grondwaarde dient dus niet te worden meegenomen aan het begin van de levensduur van het bedrijfsmiddel. Dit sluit in beginsel niet aan op de Taxatieleer International Valuation Standards 2022,²⁵ waarin in art. 20.4 juist wordt gesteld dat residuele grondwaarde “zeer gevoelig” kan zijn voor veranderingen in inkomsten of exploitatieresultaat. Om tegemoet te komen aan de vereiste die uit beschikbare jurisprudentie blijkt, dient de waarde op het moment van start van het gebruik te worden bepaald, zonder

²⁴ in BNB 1958/56

²⁵ IVSC. (2022, January 31). International Valuation Standards. International Valuation Standards Council.

toekomstige waarde stijging in de grond mee te nemen. Dit vormt in het gebruik van een eventueel allocatiemodel een uitgangspunt.

2.3 Restwaarde

2.3.1 Definitie en relevantie van restwaarde

In de afschrijvingsformule speelt de restwaarde een belangrijke rol. Maar dit geldt ook maatschappelijk gezien. De toenemende druk op het ESG-proof taxeren²⁶ heeft ook tot een verplichte duurzaamheidsparaagraaf geleid waarbij de taxateur bij steeds meer opdrachtgevers een passage dient op te nemen in hoeverre het pand scoort op het gebied van duurzaamheid. Dat kan de levensduur en/of de bruikbaarheid van opstallen beperken tenzij er gerenoveerd wordt. Andersom speelt er tegenwoordig grootschalige discussie rondom klimaateffecten en de waarde van vastgoed. Die zien in beginsel juist op de locatie (dus de grond) waarop de opstallen staan en in mindere mate (maar uiteindelijk ook) op de opstallen.

De restwaarde is niet alleen relevant omdat er op restwaarde niet kan worden afgeschreven, maar ook vindt het begrip restwaarde meerdere definities: de Belastingdienst definieert het als *“de waarde die het bedrijfsmiddel vermoedelijk nog zal hebben op het moment dat u het niet meer kunt gebruiken voor uw onderneming. Voor het bepalen van de restwaarde kunt u overleggen met de leverancier van het bedrijfsmiddel. Deze kan meestal goed inschatten wat het bedrijfsmiddel na verloop van tijd nog waard is.* En impliceert daarmee een samenstel van grond en opstal. Dat is in lijn met hoe de EVS 2020 dit ziet, waarin als restwaarde gedefinieerd staat *“Het geschatte bedrag dat een entiteit op het*

²⁶ Royal Institution of Chartered Surveyors. (2021, December). Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice. RICS.

moment zelf zou ontvangen door het actief te vervreemden, na aftrek van de geschatte vervreemdingskosten op het moment dat het actief de ouderdom heeft dat het wordt geacht zijn gebruiksduur te hebben bereikt en zich in navenante staat bevindt.” De woorden ‘vermoedelijke waarde’ en ‘geschatte bedrag’ impliceren hierbij bovendien dat de restwaarde niet volgens een vooraf gedefinieerd model kan worden bepaald, maar door een ter zake kundige partij dient te worden geschat. Echter wordt er in huidige literatuur steeds vaker met restwaarde de “duurzaamheidswaarde” van vastgoed bedoeld, en dan met name de opstallen. Zo wordt er in een verkenning van de Dutch Green Building Council in 2021 gesproken over de herbruikbaarheid van gebouwonderdelen die restwaardeverhogend kunnen werken.²⁷ John Weerdenburg schrijft in zijn bijdrage dat restwaarde van een pand de waarde is, die aan het einde van de gebruiksduur aan het pand kan worden toegerekend.²⁸ Daarbij maakt hij een verwijzing naar de sloopwaarde. Ook stelt hij dat de restwaarde van onroerend goed “...*dát deel is van de historische kosten dat niet wordt afgeschreven, zoals grond. Deze restwaarde wordt in mindering gebracht op de historische kosten. Over het verschil - het afschrijvingspotentieel - wordt afgeschreven.*”. Dit geldt binnen het commercieel afschrijven op vastgoed dat tegen historische kosten gewaardeerd wordt. De focus binnen de begripsomschrijving restwaarde is zich door toenemende duurzaamheidsvereisten dus enigszins aan het verschuiven naar duurzaamheid of circulariteit van gebouwen, maar er dient voor gewaakt te worden dat in de begripsbepaling bij het afschrijven op vastgoed de totale niet-afschrijfbaar ruimte als grond en sloopwaarde van de opstal wordt bedoeld, als onderdeel van het bedrijfsmiddel als geheel.

²⁷ Avans, DGBC. (2021). Waarderen en taxeren van materialen en producten voor de circulaire bouw. Breda: Avans University of Applied Science.

²⁸ Weerdenburg, J. (2019, maart 27). Waardering onroerend goed tegen historische kosten. Opgehaald van Accountant.nl: <https://www.accountant.nl/vaktechniek/2019/3/waardering-onroerend-goed-tegen-historische-kosten/>

Toch dienen beide onderdelen, conform de definitie in de literatuur, op waarde geschat te worden en hebben om die reden ze beide een plaats in een “Best Practice” als het gaat om de bepaling van de hoogte van de afschrijving op vastgoed als bedrijfsmiddel.

Losmaakbaarheid leidt echter in de praktijk niet altijd tot verhoging van restwaarde, zo blijkt uit genoemde verkenning van de DGBC.

Vanuit de ogen van een taxateur bekeken is restwaarde al van oudsher een component in het gecorrigeerde vervangingswaarde model (zie hiertoe hoofdstuk 4.1.7) , waarin per gebouwonderdeel Ruwbouw, Afbouw en Installaties (per ruimtetype) een restwaarde kan worden ingeschat. Deze modelmatige bepaling voorkomt dat de discussie over het totaal van de waarde gaat, maar zich focust op de componenten die daadwerkelijk zijn terug te vinden in een gebouw. Een gewogen gemiddelde berekening leidt voorts tot de restwaarde van de opstal in dit model. Deze componentenbenadering of mengpercentage is vanuit jurisprudentie²⁹ al gebruikelijk in de praktijk. Maar niet alleen vanuit het verleden wordt het mengpercentage gebruikt, ook anno 2023 heeft de componentenbenadering een rol. Vastgoed is namelijk steeds vaker modulair van aard, waarbij zaken als materialenpaspoorten en hergebruik een belangrijke rol speelt. Zo kan het zijn dat een vastgoedobject modulair gebouwd is – wat een relatief hoge restwaarde heeft omdat het na gebruik voor de huidige eigenaar elders nog functie kan hebben - maar er anderzijds verouderde installaties in een pand zitten met lage restwaarde.

Het antwoord op de vraag welke component zwaarder weegt leidt dan mogelijk tot een geschil. Uitsplitsing van de gebouwcomponenten is daarmee dus essentieel om de

²⁹ BNB 2007/302

discussie gericht te kunnen voeren. De Hoge Raad heeft bovendien beslist dat als het bedrijfsmiddel niet meer geschikt is voor uitoefening binnen het bedrijf, er tot dat moment mag worden afgeschreven. Dit is aanvullend op het gestelde van de Hoge Raad dat indien er geen waardevermindering (meer) te onderkennen is, dat men ook niet meer kan afschrijven.

Daarmee lijkt de basis gelegd voor de definitie van restwaarde, al blijkt dat er in de praktijk verschillend met die definitie wordt omgegaan. Zo heeft de Hoge Raad door de jaren heen in enkele belangrijke en vormgevende arresten het systeem van afschrijving op vastgoed uiteengezet, waarvan uit hieronder opgesomd de belangrijkste conclusies zijn:

- De afschrijving op vastgoed moet per afzonderlijke onroerende zaak plaatsvinden. De ondernemer die belegt in vastgoed en die gerechtigd is tot een onverdeeld aandeel in meerdere verhuurde onroerende zaken, kan per afzonderlijk vastgoed afschrijven.
- De afschrijving moet worden berekend op basis van de historische kostprijs, de aanschaffings- of voortbrengingskosten van het vastgoed.
- De historische kostprijs moet worden verminderd met de restwaarde. Dat is de waarde die het vastgoed naar verwachting zal hebben bij beëindiging van het gebruik binnen de onderneming. Tot de restwaarde behoort in ieder geval het gedeelte van de kostprijs van het vastgoed dat aan de ondergrond kan worden toegerekend. Grond slijt niet door het gebruik, dus daar kan niet op worden afgeschreven. De afschrijving op het vastgoed is zodoende beperkt tot afschrijving van de kostprijs van het pand, de opstal minus de restwaarde ervan.
- De restwaarde moet schattenderwijs worden vastgesteld op de waarde die het vastgoed bij het einde van het gebruik binnen de onderneming in elk geval zal hebben. Goed koopmansgebruik eist niet dat bij de bepaling van de restwaarde rekening wordt gehouden met waarschijnlijke, maar niet zekere toekomstige waardeinstijgingen.

- De restwaarde van de opstal moet worden bepaald zonder rekening te houden met een mogelijke waardeestijging wegens inflatie. Ook andere factoren die de waarde van de opstal (kunnen) beïnvloeden, moeten buiten aanmerking blijven.
- Ook bij het vaststellen van de restwaarde van de ondergrond hoeft geen rekening gehouden te worden met onzekere, toekomstige waardeestijgingen. Ook al is die waardeestijging zeer waarschijnlijk. De Hoge Raad verwierp het standpunt van de inspecteur dat bij de jaarlijkse afschrijving op beleggingspanden rekening gehouden moest worden met een toekomstige waardeestijging van de ondergrond van ten minste 3% per jaar. De inspecteur baseerde die verwachte waardeestijging op ervaringscijfers van de afgelopen 100 jaar. De Hoge Raad vond dat niet voldoende reden om een hogere restwaarde aan te houden. Goed koopmansgebruik verplicht niet om vooruit te lopen op toekomstige waardeestijgingen.
- De zonder indexatie bepaalde restwaarde (van ondergrond plus opstal) kan worden aangehouden, totdat blijkt dat die restwaarde aanmerkelijk is gestegen. Dat kan zich voordoen bij een aanmerkelijke, blijvende waardeestijging de ondergrond van het vastgoed. In dat geval moet de hogere restwaarde aangehouden worden voor het vaststellen van de jaarlijkse afschrijving. Op deze regel geldt een uitzondering als de ondernemer aannemelijk maakt dat hij de gestegen waarde van de ondergrond te zijner tijd niet zal realiseren, omdat hij die grond binnen zijn bedrijfsuitoefening zal blijven gebruiken. Bijvoorbeeld door op die grond een nieuw, vervangend bedrijfspand te bouwen.
- Het bedrag van de historische kostprijs minus de restwaarde kan worden afgeschreven tijdens de vermoedelijke gebruiksduur. Die gebruiksduur moet worden bepaald op de objectieve levensduur van het vastgoed, en niet – zoals de inspecteur wilde – op de voorgenomen bezitsduur van de ondernemer/ belegger.

- De afschrijving moet in beginsel lineair plaatsvinden, zodat jaarlijks eenzelfde bedrag als afschrijvingslast wordt opgevoerd. Een uitzondering geldt als de ondernemer aannemelijk maakt dat het gebruiksnuut van het pand tijdens de verwachte gebruiksduur een onevenredig verloop zal hebben.

Deze samenvatting van jurisprudentie maakt het inzichtelijk wat er nodig is om tot een juiste afschrijving van het vastgoed te komen en onderstreept het belang van een juiste allocatie van de aankoop prijs danwel voortbrengingskosten naar de componenten grond, opstal en restwaarde, alsmede de (resterende) levensduur van het pand. De aanschafwaarde van het bedrijfsmiddel vormt daarmee het startpunt van de allocatie: afschrijven betreft namelijk het alloceren van de (fiscale) kostprijs volgens een bepaald scenario over de verwachte gebruiksduur binnen de onderneming. Dit geldt tenzij er sprake is van een lagere waardering van de toekomstige geldstromen uit het actief; waarna afwaarderen tot lagere bedrijfswaarde is toegestaan of zelfs verplicht is. Hier botst allicht ook het feit dat er sprake is van een discrepantie tussen wat taxateurs kunnen *taxeren* en wat er ten behoeve van de afschrijving moet worden *gealloceerd*. Bij een (marktwaarde)taxatie wordt het geschatte bedrag bepaald waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.³⁰ Bij de afschrijving komt de marktwaarde in beginsel - later wordt onderzocht of deze van belang kan zijn - niet aan de orde, waarmee evenwel gesteld kan worden dat geen taxateur benodigd is. Dezelfde redenering is van toepassing bij (het bepalen

³⁰ NRVt. (2018). Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Opgehaald van nrvt.nl: www.nrvt.nl

van) de bedrijfswaarde. Daarmee lijkt het startpunt een eenvoudige (namelijk kostprijs), maar daarmee kunnen, zeker bij vastgoed relevant, nog wel ander kosten zoals aankoopkosten bij opgeteld worden. Ook dit ligt op gespannen voet met het werk dat taxateurs meestal doen, namelijk het bepalen van een marktwaarde “kosten koper”, wat inhoudt dat juist de kosten *exclusief* verwervingskosten zoals overdrachtsbelasting en notariskosten worden weergegeven. Deze ogenschijnlijke tegenstrijdigheden leiden tot de voorlopige conclusie uit de literatuur dat de reden dat taxateurs op dit onderdeel nog zo weinig ingezet worden moet worden gezocht in het feit dat een allocatievraagstuk anders is dan een taxatievraagstuk. Op de vraag of dat al dan niet terecht is, poogt dit onderzoek een antwoord te vinden. Wat daarvoor in elk geval benodigd is, is dat taxateur de bij hen bekende modellen moeten kunnen inzetten om tot de berekening te komen van de onderhavige allocaties. Het gebruik van bestaande modellen en rekenmethodieken is namelijk nog altijd de standaard bij de taxatie van portefeuilles en solitaire vastgoedobjecten. Uit vorengaande kan eveneens geconcludeerd worden dat van de vastgoedeigenaar zelf niet kan worden verwacht dat deze zelf tot een marktconforme inschatting kan komen aangaande de allocatie grond en opstal, inclusief restwaarde en levensduur van zijn vastgoed. Daar is een casestudy analyse voor nodig welke in dit onderzoek nader zal worden uitgevoerd.

2.3.2 Het schatten van restwaarde

Niet in de laatste plaats heeft de discussie betrekking op de (hoogte van de) restwaarde. De hoge raad heeft in *BNB 1956/56* geoordeeld dat de restwaarde van een vastgoedobject de waarde weerspiegelt op het moment dat het middel in het bedrijf niet langer bruikbaar is. Waar in de literatuur minder aandacht voor is, betreft het feit dat het vastgoed uit zowel grond als de opstallen bestaat, waarmee een basis gelegd kan worden voor het bepalen van de restwaarde van *enkel het opstal*, in plaats van het bepalen van een

percentage van de gehele aankoopssom. Ook hier wijst zich een belangrijke rol voor de verdeling in grond en opstal, om aldus de restwaarde te kunnen bepalen. Immers is het begrip restwaarde op een perceel grond niet van toepassing omdat er nooit op wordt afgeschreven.

2.3.3 Restwaarde binnen de gecorrigeerde vervangingswaarde

Wat uit de literatuur blijkt, zoals ook in het eerste deel van dit hoofdstuk is gebleken, is het feit dat het grondperceel in de restwaarde opgenomen dient te worden. Te zien is dat het meer dan eens genoemd wordt in één adem met de voortbrengings- of aanschafkosten. Het is dus de vraag of met de term restwaarde de grond plus de restwaarde van de opstal bedoeld wordt, of enkel de restwaarde van de opstal. Voor een taxateur zal die laatste meer voordehand liggend zijn. Vanuit het perspectief van een taxateur is namelijk de restwaarde de opbrengstwaarde van de materialen aan het einde van de levensduur van een object. Dit kan de economische levensduur zijn, of de technische. Dit verschilt per object. Maar wel is duidelijk dat de taxatiepraktijk in haar modellen prima voorziet in het bepalen van restwaarde, middels het gecorrigeerde vervangingswaarde model. Dit model wordt meestal gebruikt bij vastgoedobjecten welke niet middels een comparatieve- of marktbenadering zijn te taxeren, kortom als de marktbenadering geen soelaas biedt. Er wordt in dergelijke gevallen gekeken naar de bruto vervangingswaarde van de opstal op peildatum, om deze vervolgens te corrigeren voor enerzijds de technische veroudering (op basis van leeftijd versus verwachte totale levensduur), alsmede de functionele veroudering. Onder de functionele veroudering vallen veroudering op basis van doelmatigheid, veranderende bouwwijze, excessieve gebruikskosten en economische veroudering van het object. Model-technisch zou er ook sprake kunnen zijn van negatieve verouderingscorrectie van een object. Dit kan voorkomen als het bijvoorbeeld economisch op peildatum beter of efficiënter wordt benut dan ten tijde van de vervaardiging of de aanschaf ervan. De vervangingswaarde zou dan kunnen toenemen, maar dat komt enkel voor in gevallen waarbij het object niet aan slijtage onderhevig is en is

daarmee een zeldzaamheid. Gebruikelijker (en tevens relevant ten tijde van het schrijven van dit stuk) is het om een toenemende vervangingswaarde te onderkennen door stijgende bouwkosten. Zo kan het gebeuren dat een opstal in waarde toeneemt ten opzichte van een jaar ervoor, door dat de vervanging op peildatum nu eenmaal duurder uitvalt. Dit is bijvoorbeeld het geval als het pand een lange totale levensduur heeft en er jaar op jaar economisch geen achteruitgang geboekt wordt maar in de markt de bouwkosten wel toenemen. In beginsel geeft dit geen reden om de gestegen bouwkosten middels een correctie in een functionele veroudering teniet te doen. Daarmee kan eveneens worden aangetoond wat het belang is van een juiste en markconforme voorstelling van zaken als het gaat om de afschrijving op vastgoed: het is niet enkel aan slijtage onderhevig, maar ook indirect aan diverse ontwikkelingen in de markt. Een ander voorbeeld is de toename van de waarde van de drong wegens bijvoorbeeld het wijzigen van het bestemmingsplan. Indien en voor zover er voor de waardering van de grond geen adequate referenties beschikbaar zijn, is het van belang te kijken naar een beginsel dat uit de International Valuation Standards stamt, het Highest and Best Use Principe. Dit wordt ook wel het Optimale Aanwendingsbeginsel genoemd en gaat ervan uit dat – ook in het geval van waardering van grondpercelen – uitgegaan moet worden van een optimaal renderende situatie, welke past binnen het huidige wettelijke kader (o.a. gevormd op publiekrechtelijke wijze door het bestemmingsplan), de financiële haalbaarheid ervan en de technische haalbaarheid van het te waarderen subject. Bij verruiming van een bestemmingsplan is het daarmee toelaatbaar dat een beter renderen opstal kan worden gebouwd en daarmee de grondwaarde zal toenemen. Al met al kan er dus gesteld worden dat in plaats van enkel slijtage aan het object de objectonderdelen zowel positief als negatief moeten kunnen worden gecorrigeerd in de tijd.

Hetzelfde geldt in principe ook voor de restwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde methode gaat in beginsel uit van een vervangingswaarde per onderdeel van het gebouw. Omdat dat een nauwelijks werkbare situatie oplevert gelet op de verscheidenheid aan onderdelen in vastgoedobjecten (met ieder zijn eigen afschrijving, want elk onderdeel heeft een andere levensduur), heeft de taxatieleer uitgewezen dat een gebouw grofweg uiteen te rafelen valt in drie onderdelen, namelijk de Ruwbouw, de Afbouw en de gebouw gebonden Installaties. De ruwbouw behelst alle constructieve delen. Grofweg kunnen deze worden onderscheiden of herkend doordat ze de structurele integriteit van een gebouw verzwakken indien ze worden weggehaald. De afbouw behelst alles wat geen installatie is en weggehaald kan worden zonder de structurele integriteit van een gebouw aan te tasten. Denk hierbij aan gevelbekleding, ramen, deuren, vliesgevels, niet-dragende binnenmuren, trappen of systeemplafonds. Installaties betreffen tot slot de luchtbehandeling, centrale verwarming, brandbeveiligingsinstallaties en dergelijke systemen. Ze brengen een kracht over of verbruiken of wekken energie op. Het voordeel van deze 3-componenten benadering is dat deze de schatting van gebouwonderdelen gemakkelijker maakt, maar ook is deze benadering uniform bekend in de taxatiewereld en worden er daarom ook taxatiewijzers op gebaseerd, per type vastgoed. Deze taxatiewijzers zijn ontstaan uit data van aannemers en zijn gevormd uit een database aan referentieprojecten waarbij uit een archetype de bouwkosten wordt gealloceerd naar de drie onderdelen zodat een 'norm' verdeling ontstaat bij het demarqueren van een ander kengetal uit de taxatiewijzers, namelijk de bruto vervangingswaarde per vierkante meter bruto vloeroppervlak. De restwaarde discussie beperkt zich op die manier enkel nog tot de restwaarde van de categorieën ruwbouw, afbouw en van de installaties. De ruwbouw kan zo bijvoorbeeld een hoge restwaarde hebben indien het komt tot een transformatie van het gebouw, omdat er dan evenwel sprake is van levensduurverlenging indien de ruwbouw blijft staan en ook de herontwikkeling dient. Bij de afbouw is de

restwaarde over het algemeen minder vanwege toenemende verduurzamingsvereisten. Glas kan immers na decennia niet meer opnieuw gebruikt worden omdat de vereisten voor energieprestatie van een gebouw wordt aangescherpt in de tijd. Sterker nog, dit kan leiden tot een versnelde afschrijving indien nieuwe technologie leidt tot een toename van de energieprestatie van materialen. Een vergelijkbare theorie gaat op voor installaties. Het verbruik en de uitstoot ervan leiden er vaak toe dat versneld op deze onderdelen kan worden afgeschreven.

In de praktijk kan door eigenaar zelf een inschatting worden gemaakt als het gaat om de splitsing tussen grond en opstal, welke van belang is voor de aangifte Vennootschapsbelasting. Uit de eigen praktijk blijkt echter dat deze inschattingen specialistisch werk blijken te zijn, gelet op de hoeveelheid aan discussie die als uitvloeisel van de allocatie van de aanschafprijs in de verschillende componenten wordt gevoerd met autoriteiten. Dit zou een indicator kunnen zijn voor een mogelijke rol voor taxateurs binnen het geheel van fiscaal en commercieel afschrijven. Immers, indien door de belanghebbende zelf een inschatting van de waarde van het vastgoed zou moeten worden gemaakt zou dat eveneens onacceptabel zijn. Het principe van *ontwaarding* kan derhalve eveneens worden toegepast op het principe van *waardering* van vastgoed.

2.4 Commercieel versus fiscaal

2.4.1 Het (verschillende) belang van afschrijving in commerciële en fiscale zin

De ontwaarding van bedrijfsmiddelen kan zich op twee manieren effectueren waar het gaat om de boekhoudkundige verwerking ervan: in de jaarrekening – via de winst- en verliesrekening – alsmede op de fiscale balans.³¹ Dit zal hierna te duiden zijn als

³¹ Berkhout, T. (2013). Fiscaal afschrijven op vastgoed. Deventer: Kluwer.

commercieel danwel fiscaal afschrijven. In commerciële zin kan vastgoed op de balans op twee manieren weergegeven worden; te weten middels het stelsel van *actuele waarde* of *Fair Value*, alsmede het stelsel *historische kosten*.³² Men praat hierbij in stelsels, omdat dat de uitgangspunten zijn welke in de jaarrekening worden gehanteerd, op basis van vereisten in de wet. In het geval van Fair Value dient de marktwaarde van het betreffende vastgoed op de balans op enige wijze onderbouwd te worden, meestal – doch niet altijd – middels een taxatierapport van een onafhankelijke, geregistreerde taxateur. Deze kan vervolgens jaarlijks een update doen opdat per balansdatum voor jaarrekeningdoeleinden een verdedigbare waarde in de boeken komt te staan. Het voordeel is dat er een correcte inschatting van de te verwachten opbrengsten bij verkoop van het vastgoed gerapporteerd staat, waardoor het management van de organisatie op een juiste wijze invulling kan geven aan de sturing binnen het control framework en zo strategische beslissingen kan nemen.

Indien het stelsel van historische kosten wordt gekozen is het van belang dat het vastgoed gewaardeerd wordt op aanschafprijs, te vermeerderen met aankoopkosten, om deze vervolgens jaarlijks af te schrijven naar gelang van het gebruik om de boekwaarde uiteindelijk gelijk te laten komen met de restwaarde van de opstal plus de grondwaarde.

Omdat vastgoed ruwweg onderverdeeld kan worden in ruwbouw, afbouw en installaties, ieder met zijn eigen restwaarde, is het de vraag of vastgoed en diens onderdelen op gelijke wijze ‘ontwaarden’ als andere bedrijfsmiddelen. Zo is er bij een herontwikkeling van vastgoed vaak sprake van behoud van de ruwbouw en vernieuwing van de overige componenten. Bovendien is er sprake van een grondcomponent waarover niet afgeschreven

³² Art. 2:384 lid 1 BW

kan worden, maar die in de visie van taxateurs – volgend op de markt – gemiddeld genomen toeneemt in waarde. Concreet kan niet worden gezegd dat een vastgoedobject in de binnenstad in gelijke tred afschrijft met een vergelijkbaar vastgoedobject in het buitengebied door het gewicht van de grondcomponent in de allocatie. Wel is het zo dat ceteris paribus de opstal in gelijke tred zou moeten worden afgeschreven (afgezien van opslagen voor bereikbaarheid van de locatie in de herbouwwaarde).

2.4.2 Verouderingseffecten in de waarde van commercieel onroerend goed

In de taxatieleer heeft bij de waarderingsmethodieken van commercieel vastgoed de exploiteerbaarheid van het vastgoed een grote rol.³³ Zeker als de inkomstenstroom niet of nauwelijks afhangt van de duurzaamheidsscore of het te realiseren huurbedrag, zullen deze aspecten in de taxatiemodellen een bijrol hebben. De hoofdrol blijft weggelegd voor de verdien capaciteit van het vastgoed.

In de literatuur wordt veel gesproken of ontwaarding van vastgoed op basis van technische en functionele veroudering. Sterker nog: in de methode die uitgaat van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt een direct lineair verband gelegd tussen de leeftijd van het vastgoed en de levensduur ervan (totdat de restwaarde is bereikt en er niet tussentijds levensduur verlengende investeringen in zijn gedaan). Daarmee rijst de vraag in hoeverre verouderingseffecten in het vastgoed te vertalen zijn naar beperking in de marktwaarde als het exploitatiepotentieel door deze veroudering niet wordt geschaad. Immers kan bij gelijkblijvende inkomsten en een gelijkblijvend rendementsprofiel een jaar ouder of jonger

³³ Vlek, P. J. (2020). Investeren in Vastgoed Grond en Gebieden. SPRYG Real Estate Academy.

weliswaar worden gekwantificeerd binnen het markthuurkapitalisatie of DCF-model, maar zal dit in de waarde weinig tot geen effect vertonen. Er is eerder onderzoek gedaan naar de verouderingseffecten in de prijs van commercieel vastgoed, waarbij de effecten wel degelijk gevonden worden, met name binnen de naoorlogse bouw van kantoren³⁴. Het is dus van belang om verouderingseffecten mee te wegen in het bepalen van de jaarlijkse afschrijvingspotentie van commercieel vastgoed. De gebruikte mode moet daarvoor de ruimte bieden.

2.5 De Gecorrigeerde vervangingswaarde

2.5.1 De opstallen

De gecorrigeerde vervangingswaarde is eerder al een aantal keren aan de orde gekomen, maar nog niet beschreven, terwijl het begrip extra aandacht verdient omdat het vatbaar is voor misverstanden. Zo kent de taxatieleer de Gecorrigeerde Vervangingswaarde als een *methodiek* om de marktwaarde van vastgoed te benaderen. Deze wordt in algemene zin toegepast zodra er zich rondom het te taxeren vastgoed geen duidelijke markt afspeelt, zoals bij fabrieken of andere specifiek voor de gebruiker gebouwde eigendommen waar weinig alternatieve aanwending voor is. Waardering tegen de actuele herbouwkosten, gecorrigeerd voor leeftijd (technische correctie) en economische veroudering (functionele correctie) waarbij de grondwaarde wordt opgeteld, vormt dan veelal de basis voor de huidige marktwaarde.

³⁴ Or Levkovich, E. B. (2018). Age effects in the price of commercial real. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.

Een andere manier om tegen de gecorrigeerde vervangingswaarde aan te kijken, is vanuit fiscaal oogpunt: hierbij wordt in de Wet WOZ³⁵ gesteld dat de waarde van niet-woningen wordt bepaald op de vervangingswaarde, als dit leidt tot een hogere waarde dan de ‘WOZ-marktwaarde’. Volgens de wetsgeschiedenis moet hieronder worden verstaan *“het offer dat nodig is om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, gecorrigeerd met een afschrijving wegens technische en functionele veroudering en rekening houdend met de aard en de bestemming van het object.”*

De correctie wegens technische veroudering vindt plaats op grond van de verwachte levensduur en de restwaarde die het object aan het einde van de levensduur zal hebben. De correctie voor functionele veroudering moet gebaseerd worden op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten. Die moeten separaat van elkaar worden berekend.

Het probleem dat hiermee aan het licht is gekomen, is dat de gecorrigeerde vervangingswaarde dus zowel een waarderings*methode* voor het bepalen van marktwaarde alsook een zelfstandig *waardebegrip* kan zijn op het moment dat deze (fiscaal) hoger uitvalt dan de waarde in het economische verkeer. Het is dus van belang dit onderscheid goed te maken tijdens het gebruik van de gecorrigeerde vervangingswaarde in zowel fiscale als commerciële bepaling van de hoogte van afschrijving.

2.5.2 De Residuele grondwaarde

Taxateurs kunnen voor het bepalen van de hoogte van de grondwaarde meerdere bronnen raadplegen. Idealiter zijn er marktconforme transacties van goed vergelijkbare

³⁵ Art. 17 lid 3

percelen grond in de nabije omgeving. Als die er niet zijn, kan onder andere worden teruggevallen op de beschikbaarheid van grondprijzenbrieven of Grondnota's die gemeenten in Nederland opmaken waarin het actuele gronduitgiftebeleid wordt weergegeven. Deze worden per jaar gezien en herijkt.

Sinds enkele jaren is in dat kader op te merken dat in dergelijke grondnota's bij de vaststelling van de meterprijs voor gronduitgifte steeds vaker wordt volstaan met de verwijzing dat de uitgifteprijs residueel zal moeten worden bepaald. Los van het feit dat er daarmee een bruikbare bron wegvalt voor de taxateur om de grondwaarde mee vast te stellen, is de residuele grondwaarde wel een betrouwbare weergave van de grondwaarde op peildatum. Dat komt omdat de residuele grondwaarde bepaling een methode is om de waarde van een stuk grond te bepalen op basis van de toekomstige opbrengsten die kunnen worden behaald bij ontwikkeling van het perceel. Deze methode kan daarom een meer betrouwbare grondwaardetaxatie opleveren dan op basis van referentietransacties van vergelijkbare percelen grond in de nabije omgeving mag worden verwacht. Waar bij referentietransacties wordt voornamelijk gekeken naar de verkoopprijs van vergelijkbare percelen in de nabije omgeving, wordt bij de residuele grondwaarde bepaling wordt gekeken naar de toekomstige opbrengsten die kunnen worden behaald bij ontwikkeling van het perceel. Hierbij wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van het perceel, zoals de grootte, de locatie en de bestemmingsmogelijkheden. Bovendien zijn referentietransacties niet altijd beschikbaar, zoals in binnenstedelijke gebieden en historische standscentra, maar los daarvan kunnen ze sterk variëren in prijs en kwaliteit. Ook houdt de residuele grondwaarde bepaling rekening met de kosten die gemoeid zijn met de ontwikkeling van het perceel, zoals de aanleg van infrastructuur en de kosten van bouwmaterialen. Op basis van deze factoren wordt een

inschatting gemaakt van de toekomstige opbrengsten van het perceel. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de risico's en onzekerheden die gepaard gaan met de ontwikkeling.

Groot nadeel is dat dit dus leidt tot veel onderzoek en dito tijd en kosten als een taxateur hiermee aan de slag moet. De toenemende afwezigheid van *hands-on* data als uitgifteprijs per vierkante meter, de sterk variërende bouwkosten en de sterke mate van speculatie in grondwaardes nopen tot een betrouwbare grondwaardetaxatie, welke middels de residuele grondwaarde methodiek kan worden verkregen.

2.6 Deelconclusie uit de theorie

In dit hoofdstuk werden de variabelen besproken die de afschrijving op bedrijfsmiddelen bepalen, echter specifiek toegepast op vastgoed. Er wordt gevonden dat vastgoed als bedrijfsmiddel onderhevig kan zijn aan afschrijvingen en Goed Koopmansgebruik geeft de vrijheid om afschrijvingen te nemen op een manier die in lijn is met onder andere de economische realiteit. Daarmee is deelvraag 1 beantwoord, omdat de input die benodigd is voor het schatten van de hoogte van de afschrijving op vastgoed afdoende beschikbaar is: het wettelijk kader vanuit goedkoopmansgebruik, het schatten van de restwaarde en het schatten van de (resterende) levensduur van het vastgoed. Daarmee is de input helder, maar uit de literatuur valt echter ook op te maken dat niet eenduidig beantwoord wordt *op welke wijze* recht wordt gedaan aan genoemde economische realiteit onder goedkoopmansgebruik. Het blijkt kortom dat er wettelijk gezien op vastgoed mag worden afgeschreven, maar niet voorgeschreven wordt hoe dat te doen. Daarom levert het onderwerp de nodige jurisprudentie op en kan het waardevol zijn nader onderzoek te doen. Ter beantwoording van deelvraag 2 blijkt er daarnaast een grote mate van overlap in de bepaling van de waarde van de componenten ruwbouw, afbouw en installaties in een pand te zitten in

het werk wat een taxateur doorgaans verricht, met de input die nu juist benodigd is voor het schatten van de hoogte van de mate van afschrijving op vastgoed als bedrijfsmiddel. De modellen die een taxateur gebruikt, zoals het Gecorrigeerde Vervangingswaarde model, blijken bruikbaar te zijn voor de componentenbenadering die voor afschrijvingsvraagstukken van belang is. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat er voor de casussen die de afgelopen 3 jaren zijn gepubliceerd omtrent dit onderwerp, de belanghebbenden vaak zonder bijstand van een taxateur hun grieven hebben proberen te duiden, waarbij zij steeds ongegrond zijn verklaard. Omdat blijkt dat de onderbouwing voor de afschrijving op vastgoed gelijkenissen vertoont met het taxatiewerk, ligt het voor de hand aan te nemen dat een taxateur waarde in de totstandkoming van de afschrijvingsparameters kan toevoegen. Deelvraag 2 kan hiermee ten dele worden beantwoord: uit de literatuur kan weliswaar worden geconcludeerd dat een residueel grondwaardemodel afdoende recht doet aan het eenvoudsbeginnsel door via een gecorrigeerde vervangingswaarde een componentenbenadering toe te passen. Bovendien wordt aan het prudentiebeginnsel voldaan doordat de benadering rust op in het verleden voorgedane feiten en omstandigheden zonder direct een standpunt in te nemen over de toekomst. Maar er blijft – naast de allocatie naar grond en opstal - nog over dat het schatten van de componenten restwaarde van de opstallen en resterende levensduur daarvan met name gebaseerd zijn op kennis en ervaring van degene die de inschatting heeft gemaakt. Het is daarmee de verwachting dat een taxateur door gebruik te maken van bij hem/haar bekende modellen de gevraagde duiding kan geven aan het (fiscale) afschrijvingsvraagstuk.

3 Empirisch onderzoek

3.1 Inleiding

Het empirische gedeelte van dit verkennende onderzoek naar een Best Practice voor het afschrijven op vastgoed als bedrijfsmiddel, bestaat uit drie gedeelten. Eerst wordt de dataset beschreven, waarna ingegaan wordt op de methodiek die wordt gehanteerd. Daarna worden de gevonden resultaten uit het onderzoek beschreven en besproken en wordt een deelconclusie uit het empirische gedeelte van dit onderzoek.

In dit hoofdstuk wordt een antwoord verkregen op de deelvragen drie tot en met zes:

3. *Hoe worden afschrijven nu onderbouwd in de praktijk en welke onderbouwing verwachten de autoriteiten van de belanghebbende?*
4. *Aan welke eisen moet worden voldaan om de taxatieleer bij fiscale allocatievraagstukken te betrekken?*
5. *Via welk proces kan de bepaling van de mate van afschrijving op vastgoed gestandaardiseerd kan plaatsvinden, volgend uit dit onderzoek?*
6. *In hoeverre kan gesteld worden dat de verkregen allocatie naar grond en opstal een marktconforme uitkomst is?*

3.2 Gebruikte data

3.2.1 Belangrijke aspecten waar de data in moet voorzien

Gegeven de literatuurstudie in Hoofdstuk 2 kan de noodzaak voor - of behoefte aan - duiding op het gebied van afschrijven op vastgoed vorm worden gegeven door op drie zaken te focussen:

1. aspecten van de koopsom die niet direct zijn toe te schrijven aan grond- of opstalwaarde, zoals de eventuele meerwaarde van een huurovereenkomst, additionele kasstromen, aankoopkosten zoals de notariskosten, of overdrachtsbelasting;

2. de huidige gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen;
3. (het toetsen van) de residuele grondwaarde.

3.2.1.1 Niet aan grond toeschrijfbare aspecten

Voor het eerste deel, de aspecten die niet direct zijn toe te kennen aan één van de onderdelen grond of opstal geldt dat zij in dit onderzoek uit de allocatieberekening gefilterd worden om een zuivere splitsing tussen grond en opstal te maken. Als de residuele som bestaat uit aankoopssom minus waarde van de opstallen zit een eventuele huurkraag (waarbij de huurinkomsten de markthuur overstijgen) voor 100% in de grondwaarde verdisconteerd, terwijl deze situatie is ontstaan dankzij het samenstel van grond en opstal. Volledige doorbelasten in de grondwaarde is daarom slechts zelden realistisch.

Ook kan het zijn dat een gebouw zonder huurovereenkomst soms meer waard is dan een gebouw met bijvoorbeeld een slechte huurovereenkomst. Er is dan bijvoorbeeld sprake van een huurgat, waarbij de huurinkomsten achterblijven op de markthuur. Het naast de gecorrigeerde vervangingswaarde in aftrek brengen van een huurovereenkomst (met huurgat) op de acquisitieprijis kan dan leiden tot een ogenschijnlijk te lage basis om grond en opstal te splitsen. Daartegenover staat dat het startpunt van de berekening niet de waarde van het vastgoed is, maar de betaalde prijs. Voor dit onderzoek geldt dan ook het uitgangspunt dat de in de aankoopprijs verdisconteerd zit wat de omstandigheden waren die op het moment van aankoop golden. Als een contract bijvoorbeeld nauwelijks waarde heeft, zal deze immers ook voor een afslag op de koopsom hebben gezorgd in verhouding tot een boven de markt verhuurd pand.

3.2.1.2 De gecorrigeerde vervangingswaarde methodiek

Voor het tweede deel, de huidige waarde van (enkel) de opstallen is de gecorrigeerde vervangingswaarde het uitgangspunt. De gecorrigeerde vervangingswaarde is bijvoorbeeld ook het waardebegrip dat brandverzekeraars hanteren bij het verzekeren van een opstal, alsook is het een veelgebruikte methode door taxateurs als niet van een huurcontract of andere vorm van exploitatie kan worden uitgegaan. Een belangrijk kenmerk van deze methodiek is dat er geen marktgedachte van uit gaat. Waar andere taxatiemethodieken de inkomstenbenadering hanteren, hanteert de gecorrigeerde vervangingswaarde de kostenbenadering. Deze kosten moeten uiteraard wel aannemelijk worden gemaakt, maar in Nederland worden er door diverse partijen kengetallen beschikbaar gesteld waarmee per type vastgoed op uniforme wijze per kalenderjaar een verdedigbare bruto vervangingswaarde kan worden opgesteld. In dit onderzoek wordt daarom van die kengetallen uitgegaan zonder deze op andere wijze aan toetsing te onderwerpen.

3.2.1.3 Toetsen van de residuele grondwaarde

Voor het derde deel, de aspecten van de residuele grondwaarde, wordt een toets gedaan van de door het model verkregen grondwaarde aan marktreferenties. De toets maakt een vergelijking tussen de gevonden residuele grondwaarde die volgt uit het voorgestelde Best Practice model (het resultaat van de in dit onderzoek voorgestelde methodiek) en 62 binnen StiVAD bekende transacties van kantoorgebouwen welke als herontwikkelingstransactie zijn aangemerkt in de jaren 2019-2023. Dit betreffen allemaal herontwikkelingen in de vorm van transformatie van het vastgoed.

3.2.2 Achtergrond gebruikte data

De reden dat gekozen is voor deze manier van toetsen is als volgt: Er kan worden verondersteld dat een transactie die ten behoeve van een herontwikkeling plaatsvindt een afgeschreven gebouw betreft, hetzij technisch, hetzij economisch. Dat is een aanname, want in sommige gevallen rust er nog een lopend huurcontract op het vastgoed, waardoor er pas na expiratie tot de voorgenomen herontwikkeling kan worden overgegaan. Echter is de transactie die geregistreerd is – ervan uitgaande dat de Marktwaaarde betaald is – residueel doorgerekend naar de te betalen grondwaarde die recht doet aan de exploitatie die op die locatie gepland wordt. Daarmee wordt het toch als een betrouwbare referentie van de grondwaarde beschouwd, die op zijn minst in modelmatige zin bruikbaar is. Daarbij wordt aangetekend dat de herontwikkelingstransacties uit de dataset altijd zien op transformatie van kantoren naar (zorg)woningen of een mix daarvan.

De eindwaarde of ontwikkelingswaarde die voor een woningbelegging kan worden gerealiseerd rechtvaardigt bij de aanschaf van het te herontwikkelen perceel reeds een bepaalde grondwaarde, waardoor kan worden gesteld dat de koper de residuele grondwaarde voor de herontwikkeling betaalt, wat de staat van het vastgoed op de kavel ook is. Vaak, maar niet in elk geval, wordt de huidige opstal tot op de ruwbouw gestript om het pand te transformeren, maar volledige sloop en nieuwbouw komt ook voor. In de bijlage is een overzicht opgenomen van de transacties die zijn gebruikt, met de bijbehorende toelichting. De gevonden transacties vormen het referentiekader waaraan de gevonden residuele grondwaarde wordt getoetst.

Het algemene nadeel van het gebruik van referenties is dat iedere residuele berekening gestoeld is op het plan dat op die locatie uitgevoerd gaat worden en daarmee niet de facto vergelijkbaar dient te zijn met de cases die in de case study voorliggen. Hiermee dient rekening te worden gehouden met het interpreteren van de resultaten. Aan de andere

kant biedt het een houvast voor een toch al administratieve, fictieve allocatie tussen grond en opstal die ook enkel voor administratieve doeleinden gebruikt dient te worden en waar niet direct transactionele gevolgen aan zitten.

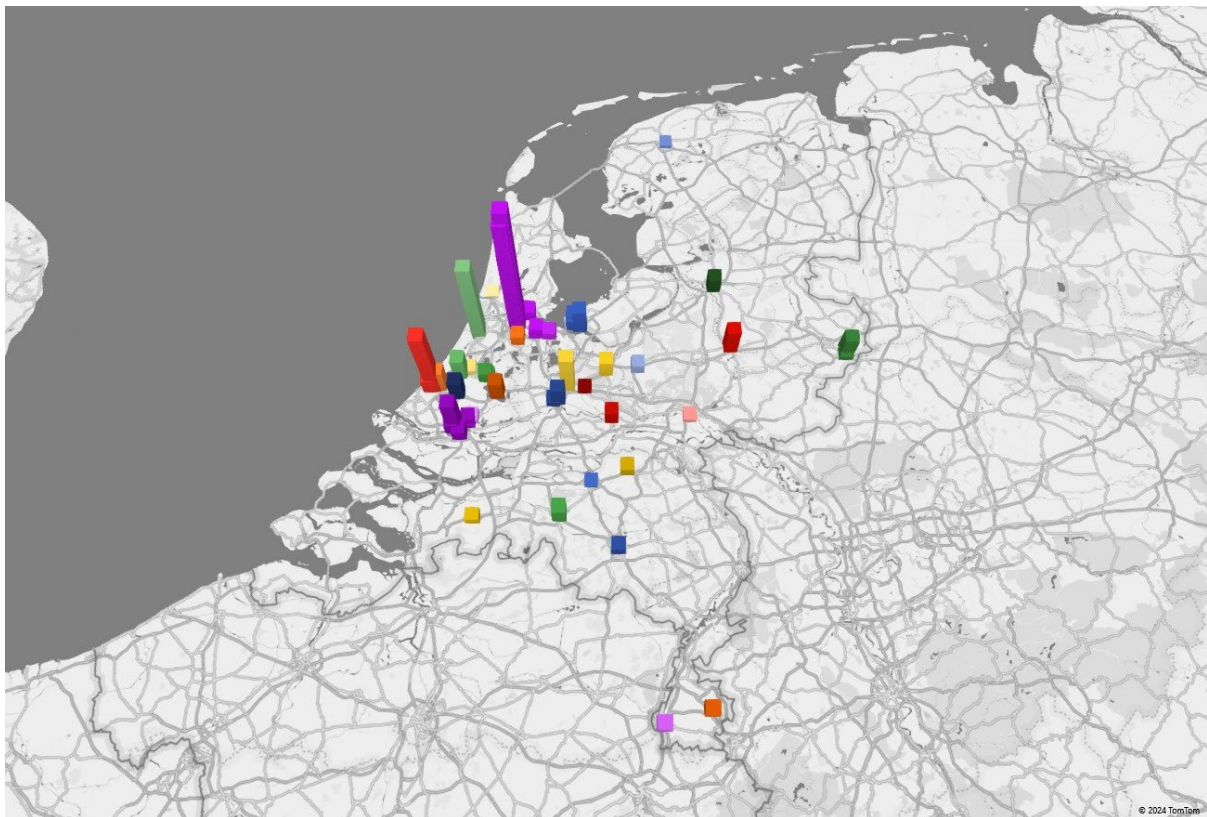
3.2.3 Vertaling van de gebruikte data naar het onderhavige onderzoek

Taxateurs gebruiken de residuele grondwaarde methodiek bij onder andere het doorrekenen van een (her)ontwikkeling of gemeentelijke grondexploitatie.³⁶ Het berekenen van de residuele grondwaarde van een bestaand object dat reeds in exploitatie is, is niet gebruikelijk, zeker niet als er gewoon markt voor is. Echter betreft het hier een methode om zo zuiver mogelijk de allocatie naar grond (en opstal) te maken van bedrijfsmiddelen in exploitatie. Het geeft immers onder de huidige omstandigheden weer wat een belegger bereid zou zijn om voor de grond te betalen wetende wat de opstallen waard zijn om tot de gerealiseerde aanschafprijs te komen. Hierbij wordt dan ook geen rekening gehouden met een optimale aanwending, maar de bestaande situatie. In een aangifte Vennootschapsbelasting of in de jaarrekening is irrelevant of een ander opstal hetzelfde perceel eventueel een meerwaarde heeft. Bij de marktwaarde wordt daar overigens wel naar gekeken. Daarom kan in de residuele grondwaardeberekening in het kader van dit onderzoek worden volstaan met het startpunt de (fiscale) aanschaffings- of voortbrengingskosten minus de huidige waarde van de opstallen om tot een verdedigbare grondwaarde te komen.

Zoals aangegeven wordt voor de toets gebruikgemaakt van markt referenties welke uit het StiVAD worden ontleend. Het betreffen 62 transacties die door StiVAD als Herontwikkeling zijn aangemerkt. De transacties hebben plaatsgevonden tussen 6-6-2017 en 29-12-2023 (op

³⁶ M. Francke, A. v. (1995). Land, Structure and Depreciation. Real Estate Economics, 1-37.

basis van verwachte leverdatum) en zijn verspreid over met name de Randstedelijke gebieden, zoals onderstaand geografische is weergegeven:



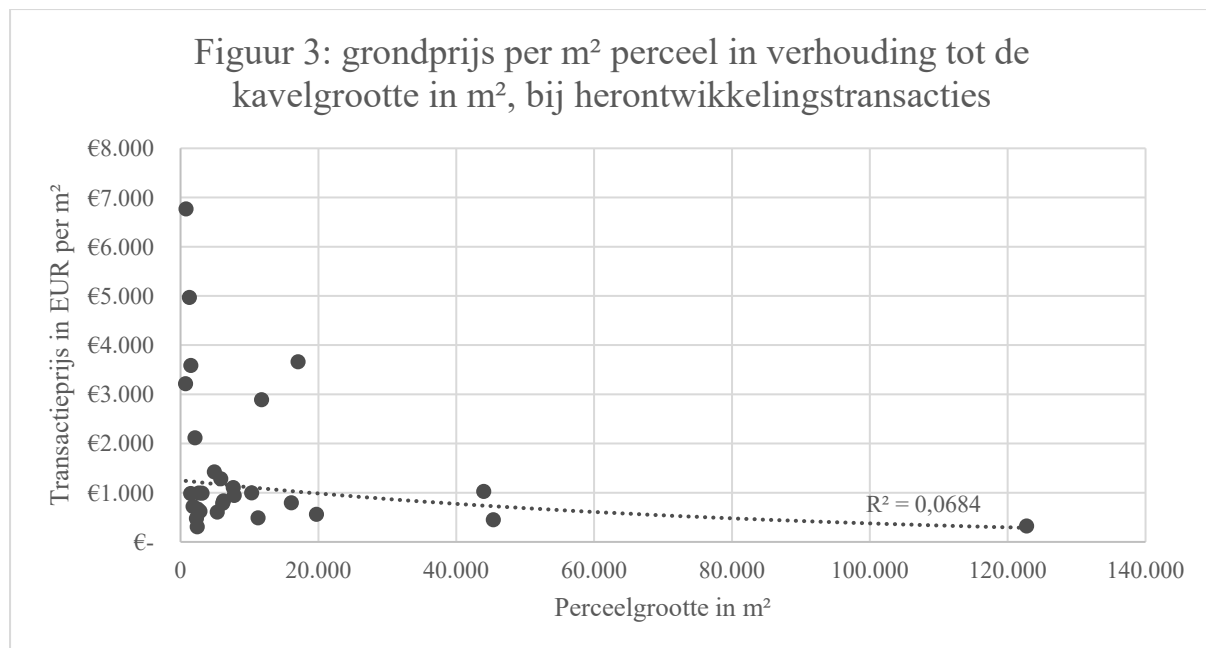
Figuur 2: toetsingskader voor de gevonden grondallocatie, bron: StiVAD. Kleurfilter op stad en kolomhoogtefilter op transactiesom in EUR.

De gebruikte dataset voor de toetsing behelst bij StiVAD geregistreerde en verrijkte transacties die zijn beoordeeld als herontwikkeling. Eerder is ten behoeve van deze transacties de aanname gedaan dat dat betekent dat de opstallen in technische zin of economische zin zijn afgeschreven. Er is immers een ander, nieuw ‘leven’ voor deze percelen bedacht door diens kopers. Fiscaal-juridisch betekent dat ook vaak dat het vastgoed dat herontwikkeld wordt “in wezen nieuwbouw” betreft, waarbij niet zonder meer levensduur verlengend wordt opgetreden, maar daadwerkelijk een nieuw bouwjaar voor het gehele vastgoedobject ontstaat. Dat geeft in het kader van de aanschaf van een bedrijfsmiddel een interessante dynamiek, omdat er feitelijk aspecten van het gekochte blijven bestaan (behalve bij sloop) terwijl er toch opnieuw een afschrijvingstermijn tot stand komt. Omdat dat bij wet

gefaciliteerd wordt, wordt op de vraag of het terecht is dat op transformatieobjecten opnieuw wordt afgeschreven niet nader ingegaan.

Het valt ook op dat de herontwikkelingen met name in stedelijke gebieden hebben plaatsgevonden. Dat kan worden verklaard doordat er met name herontwikkeld wordt naar wonen. Gemeenten werken hier het vaakst aan mee, banken financieren gemiddeld gezien liever een woning dan een bedrijfspand (maar dat is afhankelijk van de onderneming) en herontwikkelingen naar woningen hebben een relatie met de zoektocht naar geschikte woonruimte voor de grote woningopgave die er vandaag ligt. Het is daarom niet verwonderlijk dat deze transacties met name op deze locaties en in deze mate voorkomen.

Wat tot slot opvalt is dat de koopsom per m² per vastgoedobject sterk verschilt. In de dataset bevindt de koopsom per m² perceel van de herontwikkelingstransacties zich in een bandbreedte van EUR 115,- per m² grond tot EUR 6.765,- per m² grond. Zoals te verwachten is er een correlatie zichtbaar tussen de totale grootte van het perceel en de koopsom per m², hoe kleiner het perceel, hoe hoger de koopsom per m² is, zo blijkt uit de dataset. Dit wordt hieronder nader geduid:



Wat hierbij dient te worden opgemerkt is dat ondanks de sterke verschillen die volgen uit een transactie die voortvloeit uit een residuele grondwaardebepaling, er toch een bepaalde voorspelbaarheid aan de waarde per m² kan worden gegeven, al is het met een zwakke “fit”. Ofwel hieruit kan niet worden geconcludeerd dat de perceelgrootte de waarde per m² bepaalt. Dat is ook conform verwachting bij residuele grondwaardeberekeningen, waarbij het met name afhangt van het plan (de bouwhoogte en het aantal woningen dat gebouwd mag worden). Een mogelijke verklaring voor de correlatie tussen de grootte en de transactieprijs per m² is dat bij grote percelen ook vaak meer indirecte ruimte nodig is voor de herontwikkeling dan bij kleine percelen. Denk aan het aanleggen van infrastructuur en leidingen. Anderzijds gaan bij kleine percelen de opstallen vaak meer de hoogte in. De grootste transactiesommen per m² vinden dan ook niet verrassend plaats in Rotterdam en Amsterdam.

4 De casestudy: resultaten van het allocatiemodel

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de verkregen methodiek (als resultaat uit de theorie) getoetst aan de gebruikte dataset. Aan deze dataset worden drie casussen ter toetsing gebracht om middels een casestudy te onderzoeken of het door de theorie opgebouwde model, in het kader van standaardisatie van de wijze waarop allocatie naar grond en opstal plaatsvindt, een realistisch verdedigbare inschatting geeft van de afschrijfbaar ruimte en de resterende levensduur van vastgoed als bedrijfsmiddel.

4.2 Casusbeschrijving drie casussen

Voor deze casestudy worden de navolgende objecten gebruikt, welke in de praktijk daadwerkelijk zijn onderzocht maar geanonimiseerd worden weergegeven omdat dit klantdata betreft:

1. Verhuurd kantoorgebouw in Hoofddorp gebouwd in 2019, transactie in 2019
2. Zelfde verhuurde kantoorgebouw in Hoofddorp gebouwd in 2019, transactie in 2021
3. Verhuurd ziekenhuisgebouw in Dordrecht gebouwd in 2009, transactie in 2021

Deze selectie is gemaakt op basis van de heterogeniteit van het type vastgoed enerzijds, en op basis van locatie en leeftijd van het vastgoed anderzijds. Hierdoor is de verwachting dat het verschil in grondwaarde tussen de panden enerzijds, alsmede het verwachte geringere verschil in opstalwaarde anderzijds, zichtbaar wordt.

Door gebruik te maken van twee verschillende typen vastgoed wordt bovendien uitgesloten dat het in aftrek nemen van de contante waarde van enige huurovereenkomst van invloed is

op de resultaten van de allocatie. Immers: de aankoopssom van een verhuurd bedrijfsmatig pand wordt voor een deel bepaald door de contante waarde van de lopende huurovereenkomst. Deze overeenkomst behoort echter niet voor 100% tot de locatie noch voor 100% tot de opstal (zie hoofdstuk 3.2.1.1). Volgend op het aspect goed koopmansgebruik uit de theorie wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de contante waarde van de huurovereenkomst voor eenzelfde gedeelte kan worden toebedeeld aan grond en opstal als de gevonden verdeling van residuele grondwaardecomponent, zoals in de literatuur aangeduid met het eenvoudbeginsel.

4.3 Elementen die in de casestudy worden onderzocht

Van de genoemde casussen worden steeds vier zaken onder de loep genomen:

1. de aankoopssom;
2. de contante waarde van de huurovereenkomst;
3. de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen (met daarin begrepen de levensduur en restwaarde).
4. De aftreksom van de eerste drie aspecten leidt tot een rekenkundig verkregen residuele grondwaarde (van de huidige staat en marktsituatie waarin het vastgoed op peildatum verkeert).

De verkregen residuele grondwaarde zou in theorie moeten passen in de koopsommen die uit de dataset volgen. Een aanvullende toets zou zijn om een vergelijk te maken met gronduitgifteprijsen van gemeenten en hun beleid daarin. De verkregen grondwaarde zou in logische verhouding moeten staan tot de uitgifteprijsen, ware het niet dat dergelijke uitgifteprijsen steeds vaker bepaald worden op basis van residuele grondwaardetaxaties en daarmee dus niet getalsmatig openbaar beschikbaar zijn.

Deze aftreksom leidt dus tot een grondwaarde, maar ook tot een opstalwaarde. Immers: ieder aspect dat niet aan grond is toe te rekenen én niet in de categorie ontoerekenbaar valt (aspect 1 uit hoofdstuk 5.1.1), kan worden toegeschreven aan de opstal. Echter kan juist de opstalwaarde weer goed worden berekend door het opstellen van een Gecorrigeerd Vervangingswaardemodel, zo volgt uit de literatuur. Bijkomend voordeel is dat de Gecorrigeerde Vervangingswaarde methodiek een geschatte levensduur en resterende gebruiksduur per component in zich draagt, op basis waarvan een verdedigbare afschrijvingslast op het vastgoed wordt verwacht. Daarmee kan de afschrijvingsformule uit de inleiding van dit onderzoek wordt gecompleteerd, omdat zowel de aanschafprijs, de levensduur en de restwaarde zijn bepaald onder de conditie dat de niet-afschrijfbaar aspecten zoals grond en restwaarde ook zijn bepaald. Hierna wordt per onderdeel van deze formule beschreven wat het proces is dat dient te worden doorlopen en daarna worden de modellen uiteengezet.

4.3.1 De aanschafprijs of voortbrengingskosten

De aanschafprijs of voortbrengingskosten (inclusief aankoopkosten) zijn bij wet het startpunt voor de afschrijving op bedrijfsmiddelen. Echter, het simpel ‘aannemen’ van de aanschafprijs is risicovol: deze dient allereest opgeteld te worden bij de aankoopkosten en fiscale consequenties die de koper heeft moeten aanvaarden, zoals overdrachtsbelasting en notariskosten. Ook kan het zo zijn dat vastgoed tegelijk met meerdere onroerende zaken zijn verkregen en daarom een exorbitant hogere of juist lagere prijs is betaald. Ook dat kan afwijken af van het principe van de Marktwaaarde zoals een taxateur deze zou taxeren, welke over het algemeen exclusief “kosten koper” (zijnde notariskosten en overdrachtsbelasting) wordt geschat en geen rekening houdt met een portefeuille-aankoop of verkoop.

Ook de residuele waardebepaling zoals een taxateur gewend is deze uit te voeren wijkt iets af van het doel van het in dit onderzoek voorgestelde allocatiemodel. Immers is een taxatie die middels de residuele waarde methodiek wordt geschat gestoeld op het startpunt waarbij een verkoopwaarde wordt ingeschat. Het startpunt van de fiscale afschrijving op vastgoed als bedrijfsmiddel is de aankoopsom vermeerderd met aankoopkosten. Is er méér dan de marktwaarde voor het betreffende vastgoed betaald, dan heeft dat de consequentie dat die meerwaarde volledig in de grond wordt gealloceerd zodat over dat gedeelte aldus niet kan worden afgeschreven. Heeft de koper juist minder dan de marktwaarde betaald, dan is de grondquote in deze situatie lager. Dat zou ten onrechte inhouden dat er meer afschrijving mogelijk is, maar hangt af van de hoogte van de vervangingswaarde van de opstal.

4.3.2 De huurovereenkomst

In dit onderzoek worden zaken die niet direct zijn toe te schrijven aan grond of opstal niet betrokken in de bepaling van de allocatie naar grond of opstal. Uit de literatuur blijkt al dat er een verband bestaat tussen de grondwaarde en het exploitatiepotentieel van een pand,³⁷ maar door in het traject van aankoopprijs naar grondwaarde het huurcontract inbegrepen te laten en enkel de opstalwaarde af te trekken, wordt een onterecht lage toedeling gemaakt aan grond en hoog aan opstal. Omdat niet duidelijk is of de contante waarde van de huurinkomsten toebehoort aan grond of opstal of een combinatie hiervan, wordt de contractwaarde voor de residuele berekening buiten beschouwing gelaten en dus tijdelijk uit de koopsom gehaald om deze na verkrijging van de allocatie ratio grond / opstal in de gevonden verhouding aan de grond en opstalcomponent toe te voegen. Dit leidt er weliswaar

³⁷ Kousen, R. (2008). Fiscale afschrijvingen op vastgoed; 'the story continues. Vastgoed Fiscaal & Civiel, 05/03.

toe dat de contante waarde van een lopende huurovereenkomst dient te worden geschat, maar daar is binnen de taxatieleer de contante waarde methodiek (DCF) juist geschikt voor. Om de contante waarde van de geldende huurovereenkomst te schatten is het van belang om een aantal inschattingen te doen die te maken hebben met de zekerheid van de huurstroom. Deze bepaalt namelijk mede het rendement (internal rate of return - IRR) waartegen de inkomsten contant worden gemaakt.

Het is in dit onderzoek bovendien de verwachting dat als de contante waarde van het huurcontract van de koopsom wordt afgetrokken, een waarde ontstaat welke dicht bij de WOZ-waarde ligt. Zo kan dus enerzijds getoetst worden of er wel of geen marktwaarde voor het object is betaald - ervan uitgaande dat de WOZ-waarde op de juiste manier is bepaald - maar ook of de WOZ-waarde juist bepaald is. Op dat laatste punt is namelijk een forse toename te zien in het aantal bezwaar- en beroepsprocedures bij gemeenten, waarnaar ook verwezen is in de inleiding.

4.3.3 De gecorrigeerde Vervangingswaarde

De waarde van een opstal is in de taxatieleer niet separaat van de grond te bepalen als gebruik wordt gemaakt van kapitalisatie van huurinkomsten, noch met een discounted cashflow model. De reden daarvoor is dat deze modellen altijd het exploitatiepotentieel van het vastgoed als geheel onderzoeken en daarmee de grondwaarde dus automatisch meenemen in de berekening. Het Gecorrigeerde Vervangingswaardemodel is één van de weinige taxatiemodellen waarbij de opstal en grondwaarde los van elkaar worden bepaald, waardoor de mogelijkheid ontstaat om enkel het gedeelte te gebruiken voor bepaling van de opstalwaarde. Daarbij wordt per definitie uitgegaan van vervanging van de opstal voor een nieuw opstal. Dat gebeurt volgens de huidige bouwwijze, de huidige doelmatigheid,

economische standaarden en met inachtneming van huidige normen voor beperking van excessieve gebruikskosten. Immers: een kantoor uit de jaren zestig van de vorige eeuw wordt anno 2023 op radicaal andere wijze en met andere materialen gebouwd dan destijds. Toch moet ook voor een dergelijk gebouw de waarde ingeschat kunnen worden ten behoeve van de allocatie naar grond en opstal, indien het door een gebruiker als bedrijfsmiddel zou worden aangeschaft en een plaat moet krijgen in de fiscale winstbepaling. Daarom corrigeert het GVW- model de genoemde bruto vervangingswaarde' voor technische en functionele veroudering. Technisch vanwege de verhouding tussen de huidige leeftijd van het gebouw en de levensduur ervan, en functioneel vanwege eerdergenoemde factoren die het gebruik of doelmatigheid ervan onterecht weergeven in geval van vervanging van het object.

Bij de bepaling van de waarde middels het GVW-model – niet te verwarren met het fiscale waardebegrip Gecorrigeerde Vervangingswaarde als alternatief voor de Waarde in het Economische Verkeer – wordt de bruto vervangingswaarde per m² bruto vloeroppervlak geschat en vervolgens gesplitst in de in het literatuuronderzoek genoemde drie onderdelen Ruwbouw, Afbouw en Installaties. Taxateurs die gewend zijn te werken met gecorrigeerde vervangingswaarde-modellen kunnen een verdedigbaar beeld geven van de procentuele verdeling tussen deze drie onderdelen, welke vervolgens worden voorzien van een specifiek voor het betreffende onderdeel geldende levensduur en restwaarde. Hier sluit ook goed op aan dat vastgoed niet als één bedrijfsmiddel kan worden beschouwd, maar als samenstel van onderdelen welke vervangbaar zijn en ieder een eigen levensduur, vervangingswaarde en restwaarde kennen.

Bijkomend voordeel van het splitsen van de restwaarde per gebouwonderdeel is dat deze dan ook op onderdelen te toetsen is. Gemeenten brengen via de Vereniging Nederlandse

Gemeenten (VNG) namelijk jaarlijks taxatiewijzers uit waarin dergelijke getallen binnen bandbreedtes worden geschat en middels archetypen worden gepubliceerd in taxatiewijzers.

Dit vormt de basis voor de schatting van de restwaarde, waarbij de detaillering wordt aangebracht door de kenmerken van het vastgoed in het model te kwantificeren. Hierdoor ontstaat een verdedigbaar beeld van de huidige gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal, welke onafhankelijk is van de locatie ervan, behoudens eventueel een opslag vanwege het moeilijk bereikbaar zijn van de locatie bij genoemde vervanging.

Hieruit vloeit een beeld voor waaruit blijkt dat indien het pand is aangekocht in een markt waarin bouwkosten hoog zijn en daarmee bruto vervangingswaarde dus ook, een lagere grondquote zal weergeven dan wanneer de bouwkosten lager zijn (bij gelijkblijvende grondwaarde). Of daarmee de afschrijfbaar ruimte ook wordt vergroot is afhankelijk van de schatting van de hoogte van de ontwaarding van het pand door slijtage, welke uit de Gecorrigeerde Vervangingswaarde volgt. Eén en ander zal proefondervindelijk worden vastgesteld bij de uitvoering van de casestudy.

4.4 Casestudy resultaten

In deze casestudy worden per genoemde ‘case’ 1 tot en met 3 zoals eerder beschreven de modelonderdelen uitgewerkt, waarna deze worden geëvalueerd middels een deelconclusie.

4.4.1 Verhuurd kantoorgebouw in Hoofddorp uit 2019, transactie in 2019

Vanuit de Akte van Levering betreft dit gebouw: *“een perceel grond met de daarop gestichte opstallen, waaronder begrepen een nieuw "state of the art sustainable" hoofd-bedrijfsgebouw, met aanbehoren en éénhonderd negenenzeventig (179) parkeerplaatsen, gelegen te Hoofddorp (ten tijde van de transactie plaatselijk niet nader aangeduid), groot tweehonderd veertien (214) vierkante meter en drieduizend zeshonderd drieëntwintig (3.623) vierkante meter, waaraan door na te vermelden Openbare Registers een administratieve (voorlopige) kadastrale grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, welk perceel gedeeltelijk is belast met:*

- twee (2) opstalrechten nutsvoorzieningen, ten behoeve van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid;*
- een opstalrecht nutsvoorzieningen ten behoeve van een Coöperatieve Vereniging; en*
- een opstalrecht WKO-installatie en PV-installatie ten behoeve van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid;”*

Het pand heeft de navolgende kenmerken:

Totaal perceel:	5.025 m ²
Huurinkomsten:	EUR 2.468.542,- per jaar
Ingangsdatum huur:	2-4-2019
Expiratiedatum (break)	2-4-2029
Aankoopsom:	EUR 38.240.991,-
Transactiedatum:	9-4-2019

Volgens de voorgestelde methodiek zouden de aankoopkosten van EUR 38.240.991,- verminderd moeten worden met de contante waarde van het huurcontract en daarna met de huidige opstalwaarde via het gecorrigeerde vervangingswaardemodel.

Voor de berekening van de waarde van een huurovereenkomst is gekozen voor een Discounted Cashflow model zonder exit, omdat er immers geen waarde resteert bij expiratie. Ook biedt een DCF de mogelijkheid om bij meerdere huurders overzichtelijk de resterende zekere huurstromen onder elkaar te zetten. Bij een bottom-up opgebouwde IRR van 6.25% resulteert een contract-waarde van in dit geval EUR 16,6 miljoen. Zou het pand leeg staan, dan is het conform de theorie bij een marktconform verhuurd commercieel object te verwachten dat de aankoopsom lager is en kan de contante waarde berekening van het huurcontract achterwege blijven. In dit geval is er echter een marktconforme huur van toepassing.

Door het wegfilteren van de waarde van het huurcontract wordt de aftreksom een stuk realistischer: met EUR 2,4 miljoen (11,1% grondwaarde t.o.v. opstalwaarde) is de grondwaarde nu blijkbaar EUR 480,- per m² perceel. Indien vergeleken wordt met uitgifteprijsen in de gemeente Hoofddorp (voor zover beschikbaar) intestaat een beeld dat met de hier voorgestelde analyse verenigbaar is. Zeker als in ogenschouw wordt genomen dat er een uitgifteprijs wordt vergeleken met een reeds in exploitatie verkerend kantoorgebouw. Uiteraard dient de waarde van het huurcontract hier nog wel bij te worden opgeteld. De verkregen 11.1% wordt derhalve toegepast op de koopsom. Hierdoor volgt een grondquote van ca. EUR 4.2 miljoen ofwel EUR 840,- per m² cashflow genererende grond. Samen met de restwaarde van de opstal bepaalt de grondwaarde de niet-afschrijfbare bodem in deze casus.

Om deze te bepalen kan worden gekeken naar de taxatieleer (Have, 2007) en gelden er in vergelijkbare gevallen waarin de grondwaarde moet worden bepaald grofweg twee methodieken. Enerzijds is er de comparatieve methode. Hierbij worden percelen grond die recentelijk zijn verkocht onderzocht om vervolgens via een vertaalslag op basis van specifieke verschillen tussen de referenties en het onderhavige perceel op te heffen en zo tot een grondwaarde te komen. Anderzijds is er de residuele grondwaarde methodiek, die ervoor zorgt dat vanuit een mogelijke eindwaarde bij oplevering van een bouwproject een aantal aspecten zoals bouwkosten, fasering, winst en risico “afpelt” om vervolgens het residu van deze berekening als grondwaarde te bestempelen.

De comparatieve methode heeft als voordeel dat – indien er afdoende referentiemateriaal beschikbaar is -vrij snel een vrij nauwkeurige indicatie kan worden gegeven van de grondwaarde. Het nadeel hiervan is dat er vaak weinig referentie beschikbaar zijn en dat los van de verschillende kenmerken van een referentie-perceel, de percelen waarvoor een afschrijvingsanalyse wordt uitgevoerd per definitie bebouwd zijn en dus niet vrij uitgeefbare grond betreffen. En het vergelijken van (bouwrijpe) onbebouwde percelen met bebouwde grond waarop reeds een exploitatie wordt gevoerd leidt in de regel niet tot een aantoonbaar verdedigbare grondwaarde.

De Residuele methode heeft als voordeel dat er geen referentiedata van grondpercelen aan de berekening te pas hoeft te komen om een grondwaarde in te schatten. Indien gezien wordt dat het vertrekpunt de koopsom van het pand is geweest en de opstalwaarde uit de eerder besproken Gecorrigeerde Vervangingswaarde kan worden genomen, dan leidt dat zonder extra inspanning tot een indicatie van de grondwaarde. Het nadeel van deze methodiek is dat de methode ervan uitgaat dat er een marktprijs voor het vastgoed is betaald. Immers; bij een te lage koopsom zal er weinig voor de grond zijn betaald, wat kan leiden tot een incorrecte

inschatting van de residuele grondwaarde (omdat de opstalwaarde op basis van vervangingswaarde wordt ingeschat die niet afhankelijk is van de koopsom).

Bij de aanschaf van bestaand vastgoed in exploitatie middels een huurcontract wordt met name vanwege het ontbreken van goed referentiemateriaal aangesloten bij de residuele grondwaarde inschatting. Dit is immers geen taxatie van de waarde van de grond maar een administratieve allocatie van de koopsom.

Voortbordurend op deze methode zou een opstalwaarde worden verkregen van ca. EUR 19 miljoen. Zie hiertoe bijlage 2. Omdat het pand destijds nieuw was opgeleverd is de gecorrigeerde vervangingswaarde nagenoeg gelijk aan de bruto vervangingswaarde. Eventueel zou gekeken kunnen worden naar een taxatie voor de brandverzekering, die zou ongeveer op een gelijke opstalwaarde uit moeten komen. In een periode van hoge inflatie in bouwkosten zal dus de opstalwaarde een groter deel van de koopsom van het vastgoed behelzen. Simpelweg het aftrekken van deze opstalwaarde van de koopsom zou leiden tot een ongeloofwaardige EUR 19 miljoen aan grondwaarde, ofwel ca. EUR 3.781,- per m² grond. Dit is gelet op het verhuurbaar vloeroppervlak van het gebouw ad 8.538 m² en een koopsom van EUR 4.474,- per m² v.v.o. erg hoog. De reden hiervoor lijkt te schuilen in het feit dat bij de koop van het vastgoed en zonder verder excessieve inspanning anders dan het in stand houden van het vastgoed, rendement gemaakt kan worden. Op losse grond kan dat niet, totdat er een opstal met exploitatie wordt gerealiseerd. Daarom is het van belang om de “rendementsmakers” zoals de waarde van het huurcontract, uit de beginwaarde van de berekening van de residuele grondwaarde te filteren. Daarbij komt dat een huurovereenkomst juist een ontoerekenbaar aspect betreft, zoals genoemd in aspect 1 van hoofdstuk 5.1.1 en daarmee niet specifiek toebehoort aan grond of opstal, maar een resultaat is van geschiktheid van beide voor een bepaalde welwillende huurder. Om deze reden wordt, zoals in bijlage 2 is

ingeschat de netto contante waarde van het huurcontract uit de koopsom gefilterd om de residuele waarde berekening zuiver te maken.

De waarde van dit huurcontract is rekenkundig EUR 16.609.081,-. Dit moet in mindering worden gebracht op de koopsom om een zuivere grond/opstal splitsing te maken. Het aspect leegwaarde van het vastgoed is hierop niet geheel van toepassing, omdat het pand nu eenmaal verhuurd wordt. Maar het verkregen getal van EUR 21.631.910,- als resultaat van de aftreksom koopsom minus contante contractwaarde van het huurcontract zou wel een correlatie moeten hebben met een getaxeerde leegwaarde van dit pand.

Er moet dus EUR 21.631.910,- gealloceerd worden naar grond en opstal. Conform het model gebeurt dat door de opstalwaarde te schatten. Zie bijlage 2 voor een uitwerking van het Gecorrigeerde Vervangingswaardemodel, waaruit een waarde van EUR 19.239.144,- volgt. Ook volgt daaruit een totale levensduur van 31 jaar, waarbij wordt verwezen naar de diverse archetypen die uit de VNG-Taxatiewijzer 2019 kunnen worden verkregen. De aftreksom van deze aspecten leidt tot een residuele grondwaarde van EUR 2.392.766,-. Dat is op een perceel van 5.025 m² een grondwaarde van EUR 476,17 per m² perceel. Maar dat is in de toestand zonder huurovereenkomst. De verkregen verdeling tussen grond en opstal bedraagt resp. 11,1% en 88,9%. Indien de waarde van het huurcontract in diezelfde verhouding op de grond- en opstalwaarde wordt toegepast, wordt een grondwaarde van EUR 4.229.942,- verkregen, ofwel EUR 841,77 per m² perceel. Deze grondwaarde per m² perceel laat zich als volgt aan de best passende referenties uit de dataset ontleen:

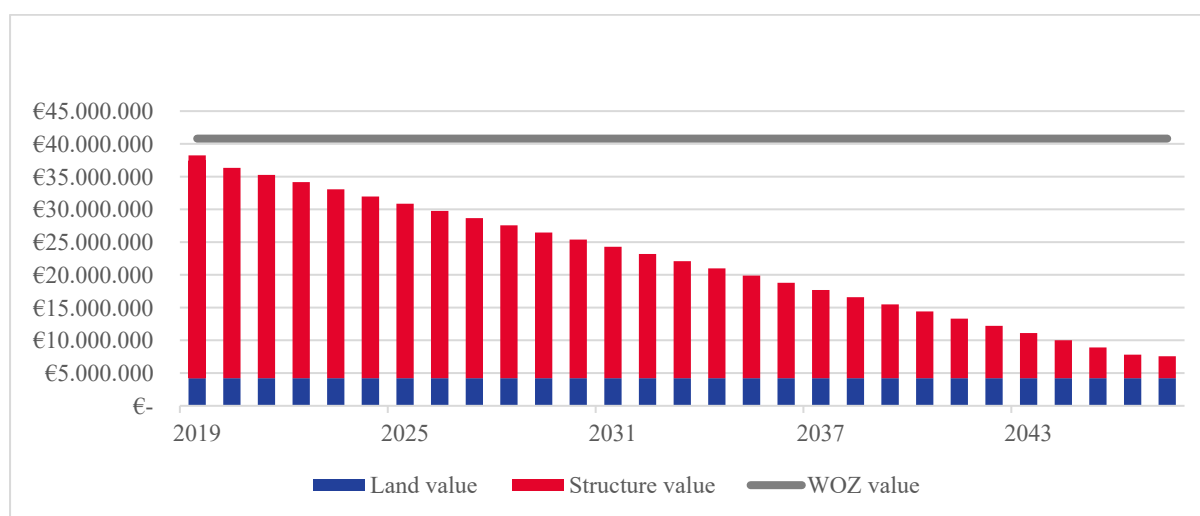
adres	plaats	koopsom	datum transactie	perceel in m ²	koopsom / m ² perceel
Wattbaan 31	Nieuwegein	€ 225.058	6-6-2017	5.355	€ 602,25
Kuifmees 50	Nieuwegein	€ 2.650.000	19-12-2018	2.675	€ 990,65
Paasheuvelweg 22-A	Amsterdam	€ 7.000.000	8-1-2019	4.929	€ 1.420,17

Figuur 4: Transacties van voor 2020 die gelijkenissen vertonen met het onderhavige pand uit de casestudy.

Het valt op dat de gevonden grondwaarde het midden houdt tussen de gevonden referenties.

Kijkend naar de totale dataset volgt een gemiddelde grondwaarde van EUR 1.399,42 per m² perceel, maar daaronder vallen ook hoogbouwprojecten met een hoge grondwaarde en hoge koopsommen.

Het resultaat van het allocatiemodel met aanschafwaarde, restwaarde en levensduur leidt tot het navolgende afschrijvingsoverzicht:



Figuur 5: de verkregen splitsing in grond en opstal, verdeeld over de levensduur en beperkt tot de WOZ-waarde.

4.4.2 Zelfde verhuurde kantoorgebouw als 1. Maar nieuwe transactie in 2021

Vanuit de Akte van Levering: *het perceel grond met de daarop gerealiseerde opstallen zijnde een 'state of the art sustainable' hoofd-bedrijfsgebouw met verder aan- en toebehoren en parkeerplaatsen gelegen in de ondergrondse parkeergarage, groot tweehonderd zevenenveertig vierkante meter (247 m²) en vierduizend zevenhonderd achtenzeventig vierkante meter (4.778 m²) (het "Verkochte"), met dien verstande dat éénhonderd drieëntachtig (183) parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage worden gebruikt door de Koper (respectievelijk zijn huurder of bezoekers). De overige in de ondergrondse parkeergarage aanwezige tweehonderdvijftig (250) parkeerplaatsen worden gebruikt door de eigenaar van het naast het Verkochte gelegen registergoed respectievelijk zijn huurder en bezoekers, waarvan drieënzestig (63) parkeerplaatsen (deels) zijn gelegen in/onder het Verkochte. In verband hiermee wordt uitdrukkelijk verwezen naar het bepaalde in de in artikel 5 sub (ii) bedoelde akte van vestiging erfdienstbaarheden en kwalitatieve verplichtingen met rangwisseling.*

Totaal grond in m ²	5.025
Huurinkomsten per jaar	EUR 2.327.364,-
Ingangsdatum	2-4-2019
Expiratiedatum (break)	2-4-2029
Aankoopsom	EUR 45.000.000,-
Transactiedatum	11-8-2022

Dit is hetzelfde kantoorgebouw als casestudy 1 en is 3 jaren en 4 maanden later onder gestanddoening van dezelfde nog lopende huurovereenkomst verkocht aan een derde partij voor EUR 45.000.000,-, ofwel EUR 6.759.009,- meer dan de koopprijs van voorgaande

koper. Dit terwijl de huurinkomsten nagenoeg gelijk zijn gebleven. Dit is tekenend voor wat afschrijven op vastgoed anders maakt dan afschrijven op andere bedrijfsmiddelen. Zonder veranderingen wordt bij reguliere bedrijfsmiddelen door tijdseffecten een afschrijving behaald. Echter kan door veranderingen in het aanvangsrendement vastgoed veel meer in waarde fluctueren. Het is voor bedrijfsmatig vastgoed niet ongebruikelijk dat het rendementsgetal van 6,46% BAR uit casestudy 1 is gezakt tot 5,17%, BAR, gegeven de marktontwikkelingen die zich tussen de transactiedatums hebben voorgedaan, waarbij een lage rente, beperkt aanbod en een grote vraag hebben geleid tot verscherping van bruto aanvangsrendementen.

Toch is ook bij de vorige eigenaar afgeschreven op het vastgoed, wat later dus juist niet minder, maar meer waard is gebleken. Dit is exemplarisch voor het legitimeren van het afschrijven op vastgoed als bedrijfsmiddel. Vastgoed kent een ander verloop dan de meeste andere materiele vaste activa, waardoor het weliswaar is toegestaan om op een onderbouwde manier tot afschrijving te komen, maar met grote kans dat er later een correctie op de genomen afschrijving moet plaatsvinden. Niettemin is het zo dat een belanghebbende nog steeds graag gebruik maakt van de mogelijkheid tot afschrijving, omdat er in voorgaande jaren toch een voordeel te behalen is. Het is al met al een kwestie van timing om al of niet tot afschrijving over te gaan. Ook betreft het hier gebruikmaking van een fiscale voorziening welke op zo zuiver mogelijke manier dient te worden bepaald. Immers: voor de verkoper van dit pand (dus de eigenaar uit casestudy 1) is het vastgoed terecht afgeschreven op basis van zijn rendementsanalyse. Had de vorige eigenaar geweten hoe de waardeontwikkeling zou lopen, dan zou hij in het geheel niet hebben hoeven verhuren.

Wat direct in het oog springt is dat de hogere aanschafprijs bij casus 2 leidt tot een veel hogere allocatie naar grondwaarde. Zie hiervoor bijlage 3. Dit heeft enerzijds te maken met de gestegen marktwaarde van het pand, maar anderzijds ook met het inmiddels deels afgeschreven zijn van de opstallen.

De contractwaarde is zoals verwacht met een dichterbij komende expiratedatum in waarde gedaald, naar in dit geval EUR 11.433.488,-. Omdat de aanschafprijs echter juist hoger lag, kan nu een te alloceren waarde van EUR 33.566.512,- worden gevonden. Ca. EUR 12 miljoen meer dan bij casestudy 1, terwijl dit hetzelfde pand betreft.

Door de gestegen bouwkosten is de opstal ook iets meer waard geworden, maar door de technische afschrijving hiervan wordt dit effect deels teniet gedaan. De opstal komt neer - volgens dezelfde uitgangspunten - op EUR 21.976.157,-, wat EUR 2.7 miljoen stijging betekent.

Het resultaat van de residuele aftreksom in dit model is dat er nu een residuele grondwaarde in lege toestand van EUR 11.590.355,- ontstaat, ofwel EUR 2.306,53. Omdat dit 34.5% van de som van grond en opstal samen is, kan ook de waarde van het huurcontract nu voor 34.5% worden toebedeeld aan de grond, om tot een grondwaarde van EUR 15.538.284,- te komen, ofwel EUR 3.092,- per m² perceel.

De vraag is nu of de grondwaarde in 3 jaar tijd van EUR 841,- naar EUR 3.092,- is gestegen. Die vraag kan ontkrachtend beantwoord worden, maar de residuele grondwaarde op basis van de rendementseis van de opvolgend koper kan - gelet op de koopsom - wel voor EUR 3.092,- per m² perceel worden toegerekend aan de waarde die het voor de huidige eigenaar

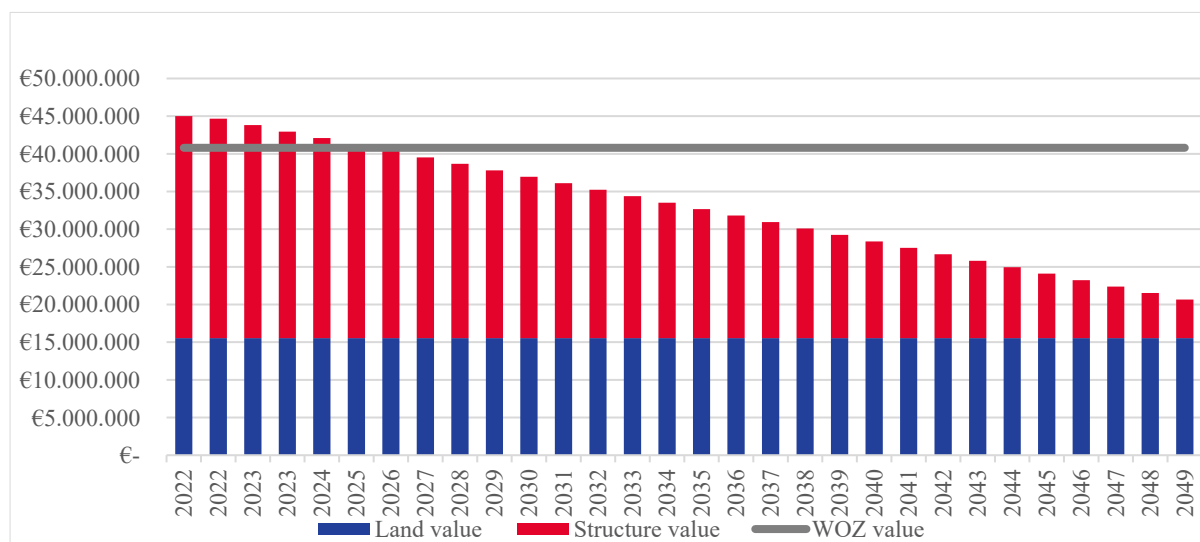
heeft. In feite is zijn afschrijfbaar ruimte kleiner dan in casestudy 1, ondanks een kortere resterende levensduur en een hoger aanschafbedrag.

EUR 3.092,- per m² is overigens niet onbekend gelet op de dataset, waarbij voor peiljaar 2021 en eerder de volgende referenties geselecteerd kunnen worden:

adres	plaats	koopsom	datum transactie	perceel in m ²	koopsom / m ² perceel
Koningin Wilhelminaplein 2	Amsterdam	€ 62.500.000	30-1-2020	17.079	€ 3.659,46
De Corridor 2	Amsterdam	€ 2.409.760	22-4-2020	750	€ 3.213,01
Verdistraat 81	Oss	€ 4.500.000	14-5-2020	2.131	€ 2.112
Bezuidenhoutseweg 1	's-Gravenhage	€ 34.000.000	30-12-2020	11.772	€ 2.888
Straat Van Florida 11	Almere	€ 5.450.000	1-4-2021	1.521	€ 3.583

Figuur 6: Transacties van voor 2022 die gelijkenissen vertonen met het onderhavige pand uit de casestudy.

Zie voor de overige berekeningen van opstal- en contractwaarde bijlage 3. Het resultaat van het allocatiemodel met aanschafwaarde, restwaarde en levensduur leidt tot het navolgende afschrijvingsoverzicht:



Figuur 7: de verkregen splitsing in grond en opstal, verdeeld over de levensduur en beperkt tot de WOZ-waarde.

4.4.3 Verhuurd ziekenhuisgebouw in Dordrecht uit 2009, transactie in 2021

Vanuit de Akte van Levering betreft dit:

de percelen grond met daarop de gebouwen 'V', 'W', 'X' en 'Y', binnentuin en parkeerstrook: -

(a) met een voorlopige grens en grootte van eenduizend driehonderd dertien vierkante meter (1.313 m²));

(b) met een voorlopige grens en grootte van vierhonderd drieënzestig vierkante meter (463 m²));

(c) met een voorlopige grens en grootte van drieduizend eenhonderd achtendertig vierkante meter (3.138 m²));

(d) (met een voorlopige grens en grootte van drieduizend tweehonderd zeventien vierkante meter (3.217 m²));

(e) met een voorlopige grens en grootte van driehonderd vijf vierkante meter (305m²)); en

(f) groot zeshonderd zes vierkante meter (606 m²);

(ii) het voortdurende recht van opstal op het perceel grond met het daarop gesitueerde ziekenhuis met aan- en toebehoren, eigendom van een Stichting en groot veertigduizend negenhonderdvierenvijftig vierkante meter (40.954 m²), voor welk perceel een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte geldt, inhoudende het recht om de hierop gelegen stalling bedoeld voor fietsen, alsmede alle andere zaken en constructies die met deze fietsenstalling verband houden, met bijbehorende voorzieningen en werken in eigendom te hebben en te houden, te gebruiken, te onderhouden, te herstellen en zo nodig te vervangen, welk perceel voorts is belast met een tijdelijk recht van opstal ten behoeve van een besloten vennootschap.

(iii) het tijdelijke recht van opstal, eindigend op eenendertig december twee duizend dertig, op het perceel grond met opstallen, eigendom van een Stichting en groot eenenveertigduizend tweehonderdnegenenvijftig vierkante meter (41.259 m²), inhoudende het recht tot het

aanleggen en in eigendom hebben en (onder)houden van de technische ruimte gesitueerd in, op en/of boven het gebouw gelegen op het voornoemde perceel, en het recht op het aanleggen en in eigendom hebben en (onder)houden van de daarbij behorende kabels en leidingen zoals die zijn/verder worden aangelegd binnen dat gebouw, welk perceel voorts is belast met een voortdurend recht van opstal ten behoeve van een belsloten vennootschap; en (iv) het bij deze akte te vestigen recht van erfpacht op het perceel grond met daarop gelegen in- en uitgangen naar het Albert Schweitzerziekenhuis en de gebouwen 'V', 'W', 'X' en 'Y' met aan- en toebehoren, eigendom van Verkoper, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Dordrecht, met een voorlopige grens en grootte van driehonderd vierenveertig vierkante meter (344 m²), welk het recht zal verlenen om deze onroerende zaak te houden en gebruiken met inachtneming van na te melden voorwaarden.

Wat hier opvalt is dat het een geheel ander type vastgoed betreft, waardoor getoetst kan worden of het model naast voor kantoren ook geschikt zou kunnen zijn voor incouranter vastgoed. Er zijn een aantal vastgoed-technische verschillen te onderscheiden tussen een kantoor en een ziekenhuis, naast het feit dat er ook overeenkomsten zijn. De vervangingswaarde van een ziekenhuis per m² ligt significant hoger dan van een kantoorgebouw. Dat komt met name door de afbouw en de installaties. Deze 2 categorieën maken een groter deel uit van de totale vervangingswaarde. De ruwbouw speelt verhoudingsgewijs een kleinere rol. Toch zijn er ook overeenkomsten: beide zijn goed langjarig verhuurd, zoals in bijlage 4.3 is te zien, maar naast de verschillen in ruwbouw, afbouw en installaties kennen de onderdelen installaties en afbouw ook nog een kortere levensduur omdat de ontwikkelingen in de gezondheidszorg vereisen dat installaties sneller vervangen worden waardoor de restwaarde eerder bereikt wordt. Dit uit zich in de waarde-

toekenning van de opstallen en heeft tot gevolg dat residueel gezien relatief weinig waarde voor de grond overblijft.

In het model geldt als input de aanschafprijs van EUR 109.750.000,-. De waarde van de lopende (langjarige) huurovereenkomst wordt geschat op EUR 49.3651.318,- en is terug te zien in de berekeningen in de bijlage. Dat leidt tot een te verdelen aandeel van EUR 60.098.682,- over de componenten grond en opstal. De opstal is middels de Gecorrigeerde Vervangingswaarde methodiek bepaald op EUR 56.990.771,-. Zie ook hier voor de berekening de bijlage. De residuele aftreksom leidt bij deze casestudy tot een grondwaarde van EUR 3.107.911,- ofwel EUR 343,75 per m² perceel in lege en onverhuurde toestand. Omdat de verhouding grond-/opstalwaarde nu resp. 5.2% versus 94.8% bedraagt, kan worden gesteld dat van de waarde van de huurovereenkomst ook 5.2% aan de grond dient te worden toebedeeld. Dit maakt de grondwaarde in huidige geëxploiteerde toestand EUR 5.675.553,- of EUR 627.75 per m² perceel.

Dit laat zich als volgt toetsen door de gevonden referenties uit de dataset:

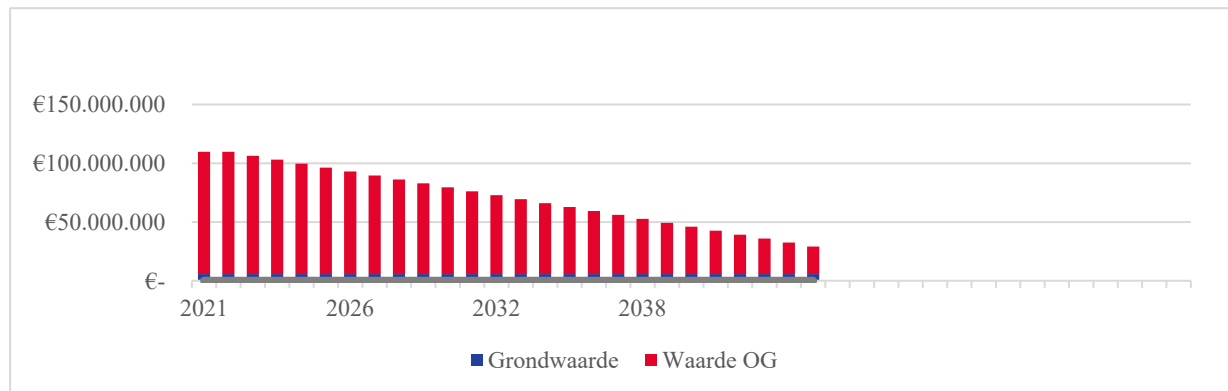
adres	plaats	koopsom	datum transactie	perceel in m ²	koopsom / m ² perceel
Boerhaavelaan 1	Zoetermeer	€ 10.252.000	1-4-2020	10.331	€ 992,35
Noorderkeerkring 20	Alphen a/d Rijn	€ 5.200.000	2-7-2020	6.265	€ 830
Leningradplaats 13	Rotterdam	€ 1.470.000	14-12-2020	1.500	€ 980,00
Zuidsingel 41	Amersfoort	€ 8.450.000	1-7-2021	7.665	€ 1.102,41

Figuur 8: Transacties van voor 2022 die gelijkenissen vertonen met het onderhavige pand uit de casestudy.

Al deze panden hebben een zorgcomponent in zich, maar allemaal met een wooncomponent, niet zijnde een ziekenhuis en daarmee ook niet een zwaar drukkende opstalwaarde op de totale allocatie naar grond en opstal. Daarmee wordt de grondwaarde zoals uit het model

voortvloeit niet direct bevestigd door de referenties, maar zich er wel verklaarbaar toe verhoudt. Meer data van herontwikkelingen naar ziekenhuisvastgoed zou hierbij nog kunnen helpen. Het is niet de verwachting dat dergelijke data veelvoorkomend zal zijn.

Alle aspecten uit de afschrijvingsformule (aanschafprijs, restwaarde en levensduur, rekening houdend met de niet-afschrijfbaar ruimte) leidt tot het onderstaande afschrijvingsoverzicht.



Figuur 9: de verkregen splitsing in grond en opstal, verdeeld over de levensduur.

4.5 Deelconclusie empirisch onderzoek

Uit de casestudy blijkt in alle drie de gevallen de verkregen allocatie vanuit het PPA-model te passen binnen hetgeen “de markt” laat zien. Hierop dient te worden aangemerkt dat de gebruikte dataset specifieke referenties bevat met specifieke en verschillende doelen. Wel laten ze zien dat er enige lijn in zit in het kader van de bruikbaarheid van de (grond)waarde per vierkante meter, waardoor er een toetsingskader ontstaat. Ook valt op dat een specifieke markt als die van zorgvastgoed, een beeld toont waarin de verkregen uitkomsten van de afschrijvingsmethodiek past. De gemene deler lijkt te liggen in het feit dat het onderzochte vastgoed enige vorm van exploitatie in zich moet dragen die tot uiting komt in de aanschafprijs. De marges waarin de herontwikkelingsreferenties zich bewegen zijn zoals verwacht groot, waardoor de conclusie niet is dat de verkregen uitkomsten al dan niet kloppen, maar dat de onderzochte objecten uit de casestudy en de lijn die het model hierin laat zien, in verhouding staat tot hoe de markt zich beweegt.

5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

In dit verkennende onderzoek is vanuit de theorie een PPA-model verkregen dat vervolgens aan de hand van drie praktijkvoorbeelden aan de markt is getoetst. Het doel is om de hoofdvraag van dit onderzoek te beantwoorden, te weten:

Via welke Best Practice methodiek kunnen Register-Taxateurs helpen om vastgoedeigenaren en -exploitanten de afschrijving op commercieel vastgoed (zowel in fiscale als commerciële zin) zo marktconform mogelijk bepalen door de componentenbenadering grond-, opstal- en restwaarde?

Vanuit zowel de theorie als de geanonimiseerde praktijk-casussen kan worden gesteld dat het bepalen van de mate van afschrijving en daarvoor benodigde splitsing tussen grond, opstal, restwaarde en resterende levensduur door een Register-Taxateur zou moeten kunnen worden bepaald. Via het voorgestelde allocatiemodel is het mogelijk voor een Register-Taxateur om middels bekende modellen tot een verdedigbare allocatie naar grond en opstal te komen, wat een exercitie is waarvan de behoefte groeiende is, analoog aan de groeiende jurisprudentie die over het onderwerp vastgoedwaardering. Binnen laatstgenoemde is het onderwerp afschrijvingen ondanks de groei nog wel beperkt in omvang. Het correct vaststellen van de mate van afschrijving is zowel ter bepaling van de fiscale jaarwinst als de jaarrekening relevant. Echter, taxatierapporten zijn door het gebruik van kapitalisatiemodellen en de natrekking tussen grond en opstal zelden voorzien van een uitgesplitste grondwaarde, welke – bij beschikbaarheid - niet of slechts summier is onderbouwd. Er kan worden gesteld dat accountants en fiscalisten baat kunnen hebben bij een degelijke onderbouwing van de verplicht te maken allocatie naar grond en opstal van

vastgoed als bedrijfsmiddel, maar desondanks gebeurt dat nog weinig door taxateurs. Het is waarschijnlijk dat er om twee redenen tot op heden niet of nauwelijks de expertise van taxateurs wordt ingeschakeld voor dit groeiende probleem: Enerzijds is het van belang om de taxateur bekend te maken met de fiscale kennis die nodig is om dergelijke opdrachten uit te voeren. Dit zal in de opleiding tot Register-Taxateur beter moeten worden voorzien.

Anderzijds is het bepalen van de afschrijving meer een *allocatie* vraagstuk dan een *taxatie* vraagstuk. Feitelijk wordt er namelijk geen waardebegrip getaxeerd, wat in praktisch alle andere gevallen waarin een Register-Taxateur opdracht krijgt wel gevraagd wordt. Deze onbekendheid draagt bij aan het nog niet bestaan van opdrachten met als doel een afschrijvingsbepaling, zoals dit wel bij bepaling van bijvoorbeeld de Marktwaaarde of Herbouwwaarde het geval is.

Kijkend naar het voorgestelde allocatiemodel, kan worden gesteld dat er een verdedigbare uitkomst is verkregen in de 3 casestudies die dit onderzoek telt. Bij verhuurd commercieel vastgoed lijkt het zuiver te zijn om de contante waarde van de lopende huurovereenkomst “opzij te zetten” alvorens de actuele residuele grondwaarde te bepalen door de gecorrigeerde vervangingswaarde die het opstal heeft, af te trekken van de aanschafprijs geschoond van de waarde van de eventuele huurcontracten. Wat overblijft is een verhouding tussen grondwaarde en opstalwaarde welke op de aanschafprijs kan worden toegepast, om zo tot de bepaling van de afschrijfbaar ruimte te komen. Deze past binnen de dataset aan referenties die voor dit onderzoek beschikbaar was. De twee componenten die nog ter bepaling resteren zijn restwaarde en verwachte resterende levensduur.

Bij de bepaling van de restwaarde van vastgoed als bedrijfsmiddel wordt in dit onderzoek volstaan met het aansluiten bij de methodiek die in de taxatieleer bekend staat als de Gecorrigeerde Vervangingswaarde-methodiek. Hierbij kan per gebouwonderdeel een restwaarde ingeschat op basis van de expertise van de Register-Taxateur indien er een

uitgebreide historie van de investeringen in de Ruwbouw, Afbouw en Installaties bekend is. Als deze niet bekend is kan in het uiterste geval worden aangesloten bij de in de markt geaccepteerde kengetallen die worden gebundeld en uitgebracht, of anderzijds via taxatiewijzers beschikbaar via de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) die per vastgoedtype dat voor de Gecorrigeerde Vervangingswaarde (het fiscale waardebegrip) in aanmerking komt een set van archetypes heeft opgesteld met de daarbij behorende bandbreedte van restwaarde.

Bij de bepaling van de resterende levensduur zal, afhankelijk van de casus, getoetst moeten worden of de beschikbare informatie voorziet in de historie van investeringen in het vastgoed om een verdedigbare inschatting te kunnen maken wat de resterende levensduur van het onderdeel Ruwbouw, Afbouw of Installatie is, of dat er wellicht levensduurverlenging is toegepast na gedane verbeteringsinvesteringen in het vastgoed.

Deze componenten samenvoegend resulteert een stappenplan dat door gebruik te maken van bestaande taxatiemodellen in het beste geval kan leiden tot een verdedigbare inschatting van de allocatie van grond en opstal, alsmede restwaarde en de inschatting van resterende levensduur. In het minst goede geval leidt gebruik van een gestandaardiseerde methodiek niet tot een inschatting die recht doet aan de werkelijkheid, maar minstens tot onderlinge vergelijkbaarheid tussen de verschillende casussen, waarop eveneens beleid kan worden bepaald als het gaat om de fiscale regelgeving rondom afschrijving op vastgoed.

Tot slot is het zo dat een model kan worden gevonden om gericht discussie te voeren over de voorgestelde afschrijving, of tenminste een afbakening binnen de discussie, waarbij het voordeel voor zowel belanghebbende als de autoriteiten erin schuilt dat ervoor bijna ieder input-getal in het model een bron is aan te wijzen. Eventuele discussie beperkt zich op deze manier enkel nog tot een mogelijk dispuut over de gebruikte broninformatie, maar voorkomt dat er vanuit partijen met tegengestelde belangen opportunistische standpunten worden

ingenomen die de discussie enkel verder voeden. Zo kan een win-win situatie ontstaan voor de maatschappij.

5.2 Kritische reflectie

Deze masterthesis behandelt de vraag of en zo ja hoe de huidig bestaande taxatiemethodieken kunnen bijdragen aan de onderbouwing van marktconform gebruik van de fiscale faciliteit die het afschrijven op vastgoed als bedrijfsmiddel is. In het proces van het ontstaan van het model is allereerst stilgestaan bij de vraag of en zo ja hoe een dergelijke vraag vanuit de theorie beantwoord zou kunnen worden. Daarna is het verkregen Purchase Price Allocation model middels een drietal praktijkcasussen aan de markt getoetst.

In de reflectie op dit proces moet geconstateerd worden dat het voor de kwaliteit van het model goed zou zijn als er vervolgonderzoek plaatsvindt op een aantal punten waar dit onderzoek tekortschiet, te weten:

- Een waardevolle toevoeging aan het onderzoek zou zijn om een enquête onder taxateurs te houden om te onderzoeken of taxateurs in het werkveld enerzijds de vereiste fiscale en/of boekhoudkundige kennis bezitten om dergelijke opdrachten uit te voeren, maar anderzijds om onder de autoriteiten als de Belastingdienst (inspecteurs) of de beroepsvereniging voor Accountants (NBA) hier ook in te betrekken. Dit onderzoek is bedoeld om te bezien of er een opening bestaat om met een dergelijk PPA-model aan een toenemende vraag te voldoen, niet of het aanbod er is of zou moeten komen.
- De beschikbaarheid van casussen is beperkt geweest voor dit onderzoek. Er zijn meer casussen nodig om de werking te testen zodat er ook kwantitatief conclusies uit zouden kunnen worden getrokken. Anderzijds laat een residuele grondwaarde

zich nu eenmaal lastig toetsen aan de markt omdat een referentiespand (laat staan enkel het grondperceel onder dat pand) per definitie verschilt van een object waarvoor de afschrijving dient te worden bepaald. Niettemin zou een grotere steekproef met meer casuïstiek bijdragen aan statistische mogelijkheden om hardere uitspraken over de al dan niet correcte werking van het model te doen.

- Vanuit de theorie is de residuele grondwaarde de opbrengstwaarde van het eindproduct minus de kosten om tot het eindproduct te komen. In het geval een dergelijk waardebegrip wordt gebruikt voor het bepalen van de grondquote t.b.v. fiscale afschrijving op vastgoed, moet rekening gehouden worden met het feit dat het bedrijfsmiddel reeds een bestaand en (meestal) geëxploiteerd pand betreft. Het bepalen van een grondwaarde kan door natrekking feitelijk niet los worden gezien van de opstallen, maar kan enkel theoretisch worden bepaald.
- Het PPA-model neemt alle huurinkomsten in aftrek van de acquisitieprijs, om uit te sluiten dat er niet-toerekenbare effecten aan grond danwel opstal volledig in één van beide componenten terecht komt. Echter in het geval van een leegstaand object, kan het ontbreken van een huurovereenkomst in sommige gevallen een waarde-opdrijvend effect hebben. Dit geldt bijvoorbeeld indien sprake is van een huurcontract waarbij onder marktconform niveau verhuurd is. Het PPA-model zou in het geval van een slecht verhuurd object de contante waarde van de toch al lage huurinkomsten aftrekken van een (waarschijnlijk) eveneens lage aanschafprijs. Het effect zou dan kunnen zijn dat de residuele grondwaarde bij een slecht verhuurd pand ‘dubbel gestraft’ wordt in vergelijking met een leegstaand of marktconform verhuurd pand. Het PPA model geeft dus een realistischere uitkomst bij marktconform of boven-marktconform verhuurd commercieel vastgoed.

- Het model werkt uit hoofde van vorengaande niet goed in die gevallen dat sprake is van vastgoed dat een waarde drukkend effect kent onder gestanddoening van een huurovereenkomst, zoals bij woningen vaak het geval is (vanwege bescherming van huurders).
- Indien dit model in de praktijk wordt ingezet, brengt dit de uitdaging met zich mee dat er eventueel voorbijgegaan kan worden aan zaken die voorgeen als gebruikelijk weden gezien, zoals het reeds in jurisprudentie genoemde uitgangspunt dat vaak genomen wordt dat vastgoed als bedrijfsmiddel ca. 30 jaren meegaat vanaf het aanschafmoment, ook als het vastgoed tijdens de aankoop niet nieuw is. Dit model weegt de leeftijd van het pand mee in de totstandkoming van de inschatting voor de resterende levensduur en kan daarmee afwijken van eerdergenoemde gebruikelijkheden.

5.3 Aanbevelingen

Op basis van de reflectie op het model kunnen enkele concrete aanbevelingen worden gegeven voor vervolgonderzoek. De belangrijkste aanbeveling is het doen van vervolgonderzoek met een groter databestand met meerdere casussen waarop kwantitatief onderzoek omtrent de uitkomsten kan worden gedaan om meer bewijskracht te leveren. Vervolgens is een belangrijke aanbeveling om te toetsen of er voldoende aanbod is van gekwalificeerde taxateurs die met eend dergelijk model zoden willen en/of kunnen werken, maar ook of de autoriteiten het eens zouden kunnen zijn of worden dat het gebruik van een dergelijk model ingevoerd wordt. Dit zou met een enquête onder voldoende taxateurs en inspecteurs of accountants waardevolle informatie hieromtrent opleveren.

Een derde aanbeveling heeft te maken met de discussie die rondom afschrijvingen op vastgoed als bedrijfsmiddel speelt. Dit is namelijk een weliswaar theoretische, maar

impactvolle discussie in de praktijk. Er kan echter geen perceel grond onder een gebouw in volledig eigendom worden verkocht zonder dat het gebouw mee gaat naar de opvolgend koper. Toch heeft het zin om over een manier te beschikken om wel een grondwaarde aan een dergelijk gebouw in exploitatie te geven, zodra deze als bedrijfsmiddel kwalificeert. Dit vergemakkelijkt de discussie tussen autoriteiten en belanghebbenden enerzijds en voorkomt jurisprudentie anderzijds. Het resultaat is een model dat met name werkt voor de allocatie naar grond en opstal. Voor de bepaling van de levensduur van het vastgoed zou echter nog aanbevelenswaardig zijn om nader onderzoek te doen naar de inschatting van de hoogte van de restwaarde en welk deel van de totale levensduur van vastgoed er bij een transformatie daarvan reeds genoten is. Tot nu toe wordt dat middels inschattingen op basis van kennis en ervaring gedaan, alsmede op basis van taxatiewijzers. Hiernaar zou, als vierde aanbeveling, nader onderzoek verricht kunnen worden om de Best Practice te verbeteren.

Een laatste aanbeveling wordt gegeven omtrent een ontdekte gang van zaken bij het herhaaldelijk van eigenaar wisselen van één vastgoedobject: gedurende het onderzoek is namelijk gebleken dat in de praktijk bij iedere transactie van verhuurd bedrijfsmatig vastgoed als bedrijfsmiddel in beginsel de afschrijftermijn opnieuw begint (en dus vaak bij 30 jaar). Bij het opstellen van de fiscale openingsbalans wordt een dergelijk vastgoedobject dus gezien als nieuw bedrijfsmiddel met dito afschrijvingstermijnen. Dit zou, gelet op het onderzoek, niet in overeenstemming zijn met de gangbare taxatieleer en -modellen en onderstreept het belang van dit onderwerp. Bij getransformeerd vastgoed klemmt dit echter nog meer, omdat er dan sprake is van vaak nog oude ruwbouw, die in gebruik bij voorgaand bedrijfsmiddel (on de oude functie) reeds aan het einde van de levensduur heeft verkeerd. Dit terwijl de ruwbouw in een dergelijk geval zonder aanpassingen verondersteld wordt een nieuw leven te beginnen in een vernieuwde functie. Nader onderzoek met casussen waarbij een pand voor en na

herontwikkeling wordt onderworpen aan afschrijving zal bijdragen aan het meer marktconform voorstellen van de afschrijvingsoverwegingen, ook na een functiewijziging.

6 Bijlagen

6.1 Bijlage 1: Dataset uitgebreid

Adres	plaats	koopsom	datum transactie	perceel in m ²	koopsom / m2 perceel	Opmerkingen
Wattbaan 31	Nieuwegein	€ 3.225.058	6-6-2017	5355	€ 602,25	Geen
Kuifmees 50	Nieuwegein	€ 2.650.000	19-12-2018	2675	€ 990,65	Geen
Paasheuvelweg 22-A	Amsterdam	€ 7.000.000	8-1-2019	4929	€ 1.420,17	Caransa Groep heeft de 2 kantoorstorens Paasheuvelweg 22A en 22B aangekocht om te transformeren naar 2 woontorens met kantoorruimte. Het getransformeerde complex zal verder gaan onder de nieuwe naam The Bridge. In 2019 werd Paasheuvelweg 22A aangekocht en in 2017 Paasheuvelweg 22B. Inmiddels zijn beide torens gesloopt. Nieuwbouwprogramma: In totaal worden er 162 appartementen gerealiseerd en circa 9.600 m ² aan kantoorruimtes. ".... het terrein is bestemd om te worden bebouwd met een bedrijfsgebouw van maximaal 2.646 m2 bruto vloeroppervlak, waarvan maximaal zeventig procent (70%) kantoorruimten mag omvatten en welke als zodanig dienen te worden gebruikt. Er mogen maximaal 44 parkeerplaatsen op het maaiveld worden gerealiseerd. (akte Kadaster) Heffingsgrondslag overdrachtsbelasting (taxatiewaarde) € 7.000.000 (getaxeerde waard inclusief gekapitaliseerde waarde erfpachts canon." (akte Kadaster 2019)
Groene Hilledijk 237A	Rotterdam	€ 5.500.000	26-9-2019	813	€ 6.765,07	Betreft: - 5 winkelruimten met woningen Groene Hilledijk 235, 237 en 241; - winkelpand met bovenwoning Groene Hilledijk 242; -horecapand bestaande uit een fast-food restaurant met keuken en groot terras Groene Hilledijk 154; -winkel met 2 bovenwoningen Groene Hilledijk 222; -winkelruimte en bovengelegen etages Groene Hilledijk 238. "Om de winkelstraten van de Beijerlandse laan en Groene Hilledijk in Rotterdam aantrekkelijker te maken, koopt de gemeente winkelvastgoed op en knapt het op. Dit wordt daarna weer in de markt gezet. In april openen de eerste nieuwe ondernemers hier hun deuren." (PropertyNL)
Koningin Wilhelminaplein 2	Amsterdam	€ 62.500.000	30-1-2020	17079	€ 3.659,46	Aankoop t.b.v. herontwikkeling tot woningen. Boelens de Gruyter sloot op 6.12.2019 de koopovereenkomst met Kroonenberg. Vervolgens is op 16.12.2019 een tripartiete overeenkomst voor contractovername met DD Invest 2B gesloten. De grondslag voor de o.v. is gelijk aan de Koopprijs, vermeerderd met de waarde van de gekapitaliseerde canon: € 99.701,68 Over de Koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd. Update augustus 2022 (bron Vastgoedmarkt): "Berghaus Plaza stamt uit 1964 en wordt momenteel volledig gesloopt. Vanaf september wordt het duurzaam in de oorspronkelijke stijl herbouwd en hernoemd wordt naar Berghaus. Het voormalige kantoorgebouw waar vroeger vooral modebedrijven zaten, wordt herontwikkeld tot een gecombineerd kantoor-, woon- en werkconcept. De verwachte oplevering is in januari 2025. Twee woontorens bovenop het nieuw gebouw creëren ruimte voor 288 nieuwe woningen, terwijl een derde toren voor 21.600 vierkante meter extra kantoorruimte zorgt. Het nieuwe Berghaus maakt onderdeel uit van een groter plan, waar ook de naastgelegen panden Modrôme, OKU House en OKU Office onderdeel van uitmaken."
Ambonstraat 5	Alphen a/d Rijn	€ 1.650.000	30-3-2020	2482	€ 664,79	Ambonstraat 3 (bj 1959), 5, 5a en 5b (bj 2002) en Willem de Zwijgerlaan 101 (bj 1959) te Alphen aan den Rijn. Betreft ontwikkellocatie op perceel van vml uitvaartcentrum. "Op de eerste twee woonlagen worden 28 zorgappartementen in het hogere segment gerealiseerd. De overige zes woonlagen zijn bestemd voor 35 onderscheidende koopappartementen rondom een binnentuin. Het bestemmingsplan is reeds aangepast." (PropertyNL)
Boerhaavelaan 1	Zoetermeer	€ 10.252.000	1-4-2020	10331	€ 992,35	Aangekocht percelen grond met daarop het kantoorpand Terra Nova aan de Boerhaavelaan 1, 3, 5, 7 en 7A is voor transformatie naar woningen. Verkoper heeft het Verkochte verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers op 1-4-2020 in register Hypotheken 4, deel 77761 nummer 3. De transformatie Terra Nova aan de Boerhaavelaan 1-7 bestaat uit 393 woningen; 106 goedkope huur, 98 middeldure huur en 189 vrije sector koop en/of huur. Onderdeel van het woonprogramma zijn 30 zorgwoningen en er is ruimte gehouden voor een nieuwbouw gezondheidscentrum langs de Boerhaavelaan. Hierin komen in dat geval een HOED (huisartsen onder één dak) en een apotheek. Op 29.12.2021 is het pand voor €30,48 mln overgegaan van Zinvest naar Breevast. De volgende informatie betreft deze transactie in 2021: Verkoper en Koper maken deel uit van dezelfde fiscale eenheid als bedoeld in artikel 7 lid 4 van de Wet OB. Artikel 3.2 akte: "Ten aanzien van de betaling van de koopprijs voor het Verkochte komen Partijen hierbij overeen dat Verkoper afstand zal doen van haar vordering op Koper tot voldoening van de

								koopprijs, zulks onder de verplichting van Koper om een bedrag gelijk aan de koopprijs aan Verkoper schuldig te erkennen." De waarde van het kantoorpand is vastgelegd in een taxatierapport gedateerd 01-11-2021.
								Informatie akte: Verkochte: het zakelijk recht van voortdurende erfpacht, ingegaan op 1-2-2001, op een perceel grond, eigendom van de Gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan De Corridor, kadastraal bekend gemeente Weesperkarspel sectie M nummer 745 (750 m2), met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, bestaande uit een café-restaurant en verdere toe- en aanbehoren, plaatselijk bekend 1101 BD Amsterdam, De Corridor 2; Het Verkochte is uitsluitend gebruikt als café-restaurant. Alle kosten en belastingen verband houdende met de (ver)koop en levering van het Verkochte, waaronder de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper. Geen omzetbelasting is verschuldigd. Heffingsgrondslag ovb € 171.750 als volgt berekend: koopsom voorgaande verkrijging: € 2.409.760 vermeerderd met de gekapitaliseerde waarde canon (€ 1.371.554) waarbij de totale waarde op maximaal € 3.035.000 wordt gezet (op basis van taxatierapport 19-10-2019), vermeerderd met een vergoeding van € 171.792, verminderd met € 3.035.000. De hiervoor in artikel 18.2 bedoelde vergoeding die Koper aan Verkoper voldoet bedraagt € 171.792.
De Corridor 2	Amsterdam	€	2.409.760	22-4-2020	750	€	3.213,01	PropertyNL: Op een steenworp afstand van het Station Amsterdam Bijlmer ArenA, de Johan Cruijff Arena en winkelcentrum Amsterdamse Poort verrijst straks The Vanzz die moet bijdragen aan de overgang van het gebied naar een hoogwaardig multifunctioneel woongebied. De gemeente, eigenaar Vanzz Holding en ontwikkelaar Sens real estate hebben de samenwerking beklonken voor de herontwikkeling van het huidige Vanzz horecapaviljoen. Sens ontwikkelt het plan samen met Vanzz Holding en Lingotto, die betrokken is als gedelegeerd ontwikkelaar. Het ontwerp van Team V Architectuur is innovatief en gaat voor hoogwaardige inclusieve woonkwaliteit. Iedere verdieping krijgt een eigen ‘woonstraatje’, met een eigen fietsenstalling en een gemeenschappelijke buitenruimte. Hiermee wordt een grote anonieme en vaak onveilige fietsenkelder voorkomen. In de plint komen gemeenschappelijk voorzieningen. Allerlei ingrediënten die de sociale cohesie binnen The Vanzz versterkt. Het plan houdt rekening met een gevarieerde woonmix met sociaal, middelduur en vrije sector, waarbij voor bewoners uit het stadsdeel Zuidoost een voorrangregeling geldt. Ieder appartement krijgt een eigen buitenruimte en er is meer dan 1000 m2 aan gemeenschappelijke buitenruimte. De horeca keert in de eindsituatie terug in de plint met een groot terras op het zuiden en aan het water. Hiermee wordt een duurzame en levendige toevoeging in het gebied gerealiseerd. Eind 2024 willen partijen starten met de bouw.
Verdijkstraat 81	Oss	€	4.500.000	14-5-2020	2131	€	2.112	Koop betreft het voormalige klooster thans deels in transitie tot woningen met bedrijfsruimte met aanbehoren te Verdijkstraat 81 - 87. De waarde van de bedrijfsruimte bedraagt €4.375.000, van de bedrijfswoning €125.000. Geen omzetbelasting is verschuldigd. Overdrachtsbelasting is verschuldigd over de koopsom minus de overdrachtskosten zijnde €4.634. Historie transactie: projectontwikkelaar SW ² VG B.V. kocht het object voor iets meer dan €2 mln van eigenaar/gebruiker Geurts Technisch Adviseurs (bron regionale krant). 7.8.2019 kwam het pand voor €2.850.000 (op basis van een ontwikkelpotentie tot 87 appartementen) in bezit van S. van Ettekoven. De koopsom werd volgens de akte als volgt berekend: "€145.000 voor de bedrijfsruimte; € 2.705.000 voor het gedeelte dat reeds in transitie is tot woningbouw waarvan € 100.000 voor de reeds bestaande bedrijfswoning." Ettekoven verkocht het pand in transitie op 14.5.2020 voor €4.500.000 mln aan Verdi-Staete Living B.V. Het gebouw was sinds 1984 in gebruik als kantoor. Verdi-Staete Living B.V. verkocht het getransformeerde object met 87 appartementen in november 2021 aan Home Invest (België). Metrage voor transformatie is niet exact vast te stellen. De gemelde 3800 m2 betreft Verdijkstraat 87.

Jan De Windstraat 2	Beverwijk	€	1.100.000	27-5-2020	2330	€	472,10	Betreft Suzuki-garage. Op deze locatie worden 48 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. "Verkoper heeft blijkens de aan deze akte gehechte schriftelijke koopovereenkomst, gedateerd 28-08-2018, en een aanvullende overeenkomst, gedateerd op 03-12-2018 het verkochte aan de te gemeente Edam-Volendam gevestigde en aan de Wethouder Maartje Biermanstraat 13, 1474 KG Oosthuizen, kantoor houdende besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Bart de Jong Projectontwikkeling B.V. die onder nummer 37113129 staat ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel, verkocht. Bart de Jong Projectontwikkeling B.V. heeft blijkens een aan deze akte gehechte samenwerkingsovereenkomst op 09-04-2020 met koper een overeenkomst gesloten onder meer ter zake van de tenaamstelling van het verkochte ten name van koper....." (akte Kadaster) Aanvullende informatie: voorjaar 2021 is bekend geworden dat deze nieuwbouwwoningen zijn verkocht aan Verenigd Beheer.
Louwesweg 4	Amsterdam	€	45.000.000	2-6-2020	44007	€	1.022,56	Slotervaart ziekenhuis. Informatie akte: Verkochte: het voortdurend recht van erfpacht op het perceel grond met daarop gelegen gebouw(en) en overige werken en beplantingen bestaande uit het Slotervaartziekenhuis, in eigendom van de gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend Louwesweg 4 en 6, 1066 EC Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland sectie E nummer 8799 (44.007 m2). Hypotheekrecht: Cymburga International VIII B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht, statutair gevestigd te Amsterdam, met adres Dijsselhofplantsoen 12, 1077 BL Amsterdam. De levering van het Verkochte geschiedt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten, ten aanzien waarvan Partijen verwijzen naar het daaromtrent bepaalde in de Koopovereenkomst. De erfpacht is voortdurend. De canon is afgekocht tot en met 30-6-2097. De canon kan voor het eerst worden aangepast op 1-7-2097. Voorts wordt verwezen naar een overeenkomst (oorspronkelijk) gesloten tussen de gemeente Amsterdam en Zadelhoff Beheer B.V. van 25-2-2020 (Overeenkomst). Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. 15.2 Partijen verklaren ter zake van de verkrijging van het Verkochte te voldoen aan de voorwaarden van de vrijstelling van de overdrachtsbelasting wegens interne reorganisatie, als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter h Wet op belastingen van rechtsverkeer in samenhang met artikel 5b Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Wegens de verkrijging van het Verkochte is derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd.
Noorderkeerkring 20	Alphen a/d Rijn	€	5.200.000	2-7-2020	6265	€	830	PropertyNL (april 2023): Woningcorporatie Woonforte verwacht dat het omvormen van het pand tot woningen eind 2024 zal starten. Er worden zowel kleine als grote appartementen gebouwd, bedoeld voor jongeren, ouderen, alleenstaanden, stellen en 'personen die extra zorg nodig hebben'. Tot het einde van dit jaar blijft het gebouw in gebruik als opvanglocatie. Het is de bedoeling om de vluchtelingen daarna te huisvesten in extra tijdelijke huisvesting in Benthuisen en Hazerswoude-Dorp. Om het pand aan de Noorderkeerkring was begin vorig jaar veel te doen. De bewoners van de GGZ-instelling moesten destijds plaatsmaken voor de Oekraïense vluchtelingen en dat was tegen het zere been van een deel van de gemeenteraad. Uiteindelijk zocht het gemeentebestuur een middenweg. Voor de aangrenzende Euromarkt zijn ook plannen in de maak voor woningbouw. Daar moeten zo'n zevenhonderd woningen komen. Verschillende vastgoedeigenaren in het gebied zijn van plan om meerdere woon- en winkelcomplexen te bouwen, met onder andere sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en koopwoningen.
Kronehoefstraat 72	Eindhoven	€	4.800.000	2-7-2020	6135	€	782	Kronehoefstraat 72,74,76. "Het kantoorpand wordt op termijn getransformeerd tot een woningbouwlocatie voor ruim 100 betaalbare huurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen."(koper). Huurders: regioteam Zuid van BPD, Summa College en Stichting Zelfhulp Netwerk Zuidoost-Brabant Dependance Helmond.
Meeuwenlaan 4	Zwolle	€	7.350.000	17-7-2020	7800	€	942	Meeuwenlaan 4, 4A, 4T1 en 6. 15 januari 2021 is het kantoorpand door BPD Ontwikkeling ondergebracht in de Ontwikkelcombinatie Meeuwenlaan die ook Meeuwenlaan 2 in bezit heeft.. Daarmee was een koopsom van €7.758.333 gemoeid.
Kanaalweg 171	Leiden	€	11.000.000	29-9-2020	19740	€	557	Betreft levering Kanaalweg 171 - 171T & 172 tot en met 177 te Leiden. Bestaande opstallen 1.079 m2 bedrijfsruimte, 143 m2 kantoorruimte en 4 wooneenheden met een totaal metrage van 566 m2. Het metrage is niet opgenomen omdat het een grondpositie in een nieuwbouwplan betreft. Informatie uit akte: een perceel grond met opstallen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Kanaalweg 171, 171 T en 172 tot en met 177 te Leiden (postcode 2321 JZ), kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummers 3653, 4645, 4646, 4647 en 5885,

Mathenesserlaan 204	Rotterdam	€	6.500.000	13-10-2020	1309	€	4.966	Betreft Mathenesserlaan 204-208. "De huidige gebruiker zal het gebouw op korte termijn verlaten waarna het object getransformeerd zal worden naar woningen." (Vastgoedmarkt)
Schaarhuisstraat 14	s-Hertogenbosch	€	747.000	13-11-2020	2448	€	305	"De koper verklaarde te dezer zake een beroep te doen op artikel 13 lid 1 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, aangezien het ter zake betreft een verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging van dezelfde zaken, in verband waarmee de waarde dient te worden verminderd met een bedrag groot € 700.000, zijnde het bedrag waarover ter zake van de vorige verkrijging overdrachtsbelasting was verschuldigd." (akte Kadaster)
Archimedeslaan 16	Utrecht	€	20.308.978	6-12-2020	45400	€	447	"KondorWessels Projecten (KWP) en de gemeente Utrecht hebben een overeenkomst getekend voor snelle herontwikkeling van een voormalig scholencomplex in UtrechtOost. Het perceel heeft een grootte van 45.000 m² en wordt begrensd door de Archimedeslaan, Daltonlaan en de rijkswegen A27 en A28. KWP heeft het perceel onlangs overgenomen van vastgoedondernemer Aprisco. In het gebied moeten op korte termijn circa tweeduizend woningen worden gebouwd, waaronder studentenwoningen, starterswoningen en vrije sector huurwoningen. Ook is er ruimte voor de realisatie van een supermarkt. KWP en de gemeente werken samen aan een stedelijk programma van eisen voor het gebied. Het voormalig scholencomplex wordt op korte termijn gesloopt." (PropertyNL) "1. De door Koper aan Verkoper A verschuldigde koopprijs voor het Registergoed bedraagt € 20.308.978. 2. De door Koper aan Verkoper B verschuldigde koopprijs voor het Project bedraagt € 161.815. Levering van het verkochte is niet belast met omzetbelasting." (akte Kadaster) Voor de bijzondere voorwaarden 'Betaling en kwijting' zie akte Kadaster
Leningradplaats 13	Rotterdam	€	1.470.000	14-12-2020	1500	€	980,00	Betreft Leningradplaats 13-25 24 woonappartementen variërend van 25 m2 tot 47 m2 15-jarige huurovereenkomst met zorgverlener CareLess Real Estate B.V. met ingangsdatum bij oplevering na transformatie Transformatie van voormalig kantoor naar woonzorgcomplex Verwachte oplevering in augustus 2021. "De met betrekking tot het Verkochte gesloten aannemingsovereenkomst, welke oorspronkelijk is aangegaan door Verkoper en Vink + Veenman B.V." (akte Kadaster)
Lulofsstraat 55	s-Gravenhage	€	7.500.000	23-12-2020	5860	€	1.280	Overdrachtsbelasting: "Deze grondslag wordt verminderd met het in het Verkochte begrepen aandeel in de reservefondsen van de Hoofd-VvE en de Onder-VvE-Parkeren, ter grootte van (in totaal) €63.151. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd" (akte Kadaster) Aanvulling: op 17.6.2021 heeft koper bij akte Hyp4 : 81522/117 het gekochte ondergebracht bij 4 fondsen namelijk LAAKHAVEN VERHEESKADE II A B.V. (koopsom € 4.845.000), LAAKHAVEN VERHEESKADE II B B.V. (koopsom € 5.814.000), LAAKHAVEN VERHEESKADE II C B.V., (koopsom € 6.298.500), LAAKHAVEN VERHEESKADE II D B.V. (koopsom € 7.267.500),.
Bezuidenhoutseweg 1	s-Gravenhage	€	34.000.000	30-12-2020	11772	€	2.888	Bezuidenhoutseweg 1-3 en 5-11, Oranjevuitensingel 3-11 en 15. Aangekocht voor herontwikkeling waarbij ook kantoorpand Bellevue is betrokken. "Op 19-12-2018 is tussen Verkoper en OSCAR International Umbrella SCS, SICAV-FIS, een vennootschap met variabel kapitaal, naar het recht van het Groothertogdom Luxemburg, (handelend zoals vermeld in de Koopovereenkomst) een koopovereenkomst tot stand gekomen, hierna te noemen: de "Koopovereenkomst" voor de aankoop van de hierna onder het "Verkochte" nader omschreven registergoederen. B. Blijkens een addendum de dato 25-6-2020 heeft OSCAR International Umbrella SCS, SICAV-FIS, voornoemd, Koper aangewezen als de 'nader te noemen meester' als bedoeld in de Koopovereenkomst, hetgeen door Verkoper is aanvaard (de schriftelijke koopovereenkomst en het addendum, hierna tezamen te noemen: het "Koopcontract")." (bron akte Kadaster)
Louis Armstrongweg 2	Almere	€	3.100.000	31-12-2020	3140	€	987	Aankoop kantoorpand Louis Armstrongweg 2-16 voor herontwikkeling tot 49 appartementen. Transformatieproject is op 31.12.2020 verkocht aan Medicor Investment B.V.
Hoogoorddreef 28	Amsterdam	€	5.500.000	31-1-2021	11273	€	488	Aandeel in het reservefonds VvE bedraagt € 27.146. De grondslag voor heffing van de ovb is €6.129.700 (de waarde van de gekapitaliseerde canon is €656.883. Koper herontwikkelt het kantoorpand aan Hoogoorddreef 28-40 tot een woontoren van 55 meter met 213 appartementen. De nieuwe toren krijgt de naam The Framebuilding. "De nieuwbouw komt deels op de bestaande parkeergarage en daktuin van het monumentale voormalige ING hoofdkantoor Het Zandkasteel en tegen een bestaand appartementencomplex van woningcorporatie Ymere. Het ontwerp is vervaardigd door Roberto Meyer en Thijs van de Straat van MVSA-Architecten. Volgens beide partijen is de nieuwbouw een ultiem voorbeeld van stedelijke verdichting binnen de bestaande infrastructuur. The Framebuilding zal in totaal 213 huurwoningen omvatten, waarvan 69 sociale huurwoningen, 37 huurwoningen in het middensegment en

							107 vrije sector huurwoningen. De appartementen variëren in grootte van 28 m2 tot en met 90 m2. Na oplevering houdt Doniger het complex aan als belegging." (PropertyNL)
Oranje Nassaulaan 35	Zeist	€	1.750.000	3-2-2021	2830	€	618 Voormalige kerk. Verkoop heeft bij inschrijving plaatsgevonden. "Koper Steenvlinder is voornemens om in het bestaande kerkgebouw diverse woningen te realiseren met behoud van de monumentale randvoorwaarden. De verkoop van deze woningen zal medio december 2021 starten" (brochure verkoop). Grootte perceel 2830 m2.
Tweebaksmarkt 23	Leeuwarden	€	1.324.000	25-2-2021	1850	€	716 Betreft voormalig postkantoor, telefooncentrale en KPN kantoor Tweebaksmarkt 23 kadastraal bekend gemeente Leeuwarden sectie B nummer 5404, groot achttien are vijftig centiare. In het aangekochte deel zal Hotel Post-Plaza 70 hotelkamers ontwikkelen. Post-Plaza is al gevestigd aan de Tweebaksmarkt. Het hoekpand Tweebaksmarkt loopt door naar Droevendal 6G dat is aangekocht door XIOR die voornemens is op deze locatie 183 studentenkamers te ontwikkelen. .
Hunneperkade 4	Deventer	€	12.783.000	9-3-2021	16107	€	794 Verkochte percelen en alle met die percelen verbonden gebouwen, werken en beplantingen (de bedrijfsgebouwen met verder toebehoren), plaatselijk bekend Hunneperkade 4 te 7418 BT Deventer en Groningerstraat 4 te 7418 BX Deventer. Op het terrein kunnen 300 tot 600 woningen worden gebouwd. Daarnaast is in het plan Havenkwartier ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. "Opgenomen is dat een deel van de woningen sociale huurhuizen dienen te zijn. Niet alle panden op het terrein mogen worden gesloopt. Het gaat om het voormalige hoofdkantoor van Roto Smeets en daarachter een deel van de fabriekshallen met de gebogen sheddaken (zaagtanddaken) . Die panden zijn gebouwd tussen 1951 en 1961 en ontworpen door Deventer architect J.D. Postma. De kolossale blauwe fabriekshal uit de jaren 90 verdwijnt wel."
Straat Van Florida 11	Almere	€	5.450.000	1-4-2021	1521	€	3.583 Straat van Florida 11, Koppeldreef 3, Westeinde 2A-D. Aankoop t.b.v. ontwikkeling tot woningen/appartementen Koopsom €5.500.000 met een vermindering van €50.000 voor zaken die tijdens due diligence naar voren zijn gekomen. Splitsing koopsom: begane grond €1.760.000; 1e, 2e, 3e, 4e verdieping en dakopbouw €3.140.000; garage in kelder €600.000. Pand is op 1 unit na volledig en langjarig verhuurd aan DHA, Web Makelaar / Nexthome, SNS Reaal Beheer, Sunflower, AZMR vloeren, Nagel Advocaten, Essent en Solarwinds. Contracten met huurders zijn in 2018, 2019, 2020 verlengd. Volgens media heeft Veldboom Vastgoed een intentie-overeenkomst met de gemeente Almere om op termijn het pand te transformeren naar circa 60 woningen
Zuidsingel 41	Amsersfoort	€	8.450.000	1-7-2021	7665	€	1.102,41 Kloostercomplex en verzorgingshuis Onze Lieve Vrouwen, Zuidsingel 38-41 (even en oneven nummers) en Herenstraat 1 en 3. Schipper Bosch zal het klooster op termijn herontwikkelen naar woningen en appartementen. De 55 zusters die nog in het klooster wonen behouden voorlopig hun woongedeelte. De koopsom is inclusief een vergoeding van €120.000 voor roerende zaken.
Rijksstraatweg 113	Bennebroek	€	39.175.000	26-7-2021	122767	€	319 De koop omvat 6 kavels. Kavel 1:sectie A, nummer 5293, groot ongeveer 17.412 m²; kavel 2: sectie A, nummers 5299, 4945, 4038 en 4039, groot ongeveer 31.451 m², 3.045 m², 311 m² respectievelijk 943 m²; kavel 3: perceel met de opstallen 'Dienstencentrum' en 'Eikendonck', sectie A, nummer 5296, groot ongeveer 21.433 m². Kavel 4: 2 percelen grond met opstallen genaamd 'Kerk', 'Beukenhorst', 'Lokhorst', 'Vogelenzang' en 'Zonneheuvel' en verder toebehoren (Rijksstraatweg 113, 113a, 113d, 113f en 113g) kadastraalbekend gemeente Bennebroek, sectie A, nummers 5302 en 5303, groot ongeveer 27.295 m² resp 14.185 m²; Kavel 5: een perceel grond met opstallen genaamd 'Watertoren' (Rijksstraatweg 113i en 113j) kadastraal bekend gemeente Bennebroek, sectie A, nummer 5298, groot ongeveer 4.420 m²; Kavel 6: een perceel grond met wegen en verder toebehoren, plaatselijk bekend Bennebroek, Rijksstraatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Hillegom, sectie A, nummer 9645, groot ongeveer 3.215 m². Koopsom kavel 1 en 2: € 13.670.535; Koopsom kavel 3: €3.454.465 ; Koopsom kavel 4, 5 en 6: €2.150.000. Alle kosten verband houdende met de levering komen voor rekening van de koper. Levering van Kavel 3, 4, 5, en 6 is vrijgesteld van omzetbelasting. De verkrijging van Kavel 1 en Kavel 2 is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Heffingsgrondslag overdrachtsbelasting bedraagt €5.604.450. Voor verdere details zie akte Hyp4 : 81813/154.
							Koper heeft op datum van passeren akte 3 kavels doorverkocht aan Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.

Appelgaarde 2	Voorburg	€	11.500.000	12-1-2022	5097	€	2.256	koopsom vraagprijsN/Bde koopsom (exclusief kk)€11 500 000kosten koper8,0% / €920 000totale koopsom (inclusief kk)€12 420 000 toelichting Betreft Appelgaarde 2, 4, kadastraal bekend gemeente Voorburg, sectie D nummer 6712, ter grootte van vijftig are en zevenennegentig centiare (50 a 97 ca). Financiële afspraken: "Met betrekking tot de verbintenis tot betaling van de Koopprijs komen Verkoper en Koper overeen dat deze tot een bedrag van € 5.750.000), te weten de helft van de Koopprijs, door afstand teniet gaat, onder de verplichting voor Koper aan Verkoper een bedrag gelijk aan de helft van de Koopprijs (zijnde € 5.750.000) bij wijze van geldlening schuldig te erkennen. Ter uitvoering van die overeenkomst: (i) doet Verkoper bij deze afstand van zijn vordering tot betaling van de Koopprijs tot een bedrag van € 5.750.000,00, welke afstand Koper aanvaardt; en (ii) erkent Koper aan Verkoper bij wijze van geldlening als bedoeld in artikel 7:129 Burgerlijk Wetboek een bedrag schuldig gelijk aan € 5.750.000,00 zijnde de helft Koopprijs....Het Verkochte wordt opgeleverd in verhuurde staat, Partijen genoegzaam bekend, onder de verplichting voor Koper tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten. " (akte) Media: "REB Projects is ontwikkelaar voor de herontwikkeling van het gebied aan de Appelgaarde, rondom het kantorencomplex Appelgaarde 2-4." Het betreft een solide gebouwd kantoor-/bedrijfsgebouwmet een totale oppervlakte van circa 4.820 m² VVO*. Het gebouw bestaat uit 7 bouwlagen. Het gebouw staat op een kavel met een totale oppervlakte van circa 5.097 m². Het niet-bebouwde deel van deze kavel is grotendeels verhard en in gebruik als parkeerterrein met een parkeercapaciteit van circa 116personenauto's. Voorjaar 2021 is in het pand een GGD-vaccinatielocatie geopend.
Duboisdomein 50	Maastricht	€	5.300.000	17-1-2022	9545	€	555	Pand PostNL aan Duboisdomein 50 is aangekocht om te transformeren tot studentenappartementen .
Reeuwijkse Poort 100	Reeuwijk	€	10.500.000	1-2-2022	18430	€	570	Aangekocht percelen grond met daarop 3 kantoorpanden: - Reeuwijkse Poort 100, 101, 103, 104, 105, 107, 107A, 107B, 114, 150P - Reeuwijkse Poort 200, 201, 205, 208, 210, 210B, 211, 215, 216 - Reeuwijkse Poort 300, 301, 301A, 301B, 303, 303A, 303B, 304, 304B, 305A, 305B, 306, 307, 308, 309, 310, 310A, 310B, 311, 311B en 311D - 526 parkeerplaatsen gedeeltelijk in een parkeergarage. Metrages volgens BAG: 24.329 m2 kantoor, 600 m2 bedrijfsruimte, 886 m2 winkelruimte en 6467 m2 overige gebruiksfuncties. Volgens Vastgoedmarkt bestaat het totale oppervlakte uit circa 26.000 m2 kantoor- en winkelruimte waarvan begin 2022 circa 11.000 m2 kantoor- en winkelruimte is verhuurd aan partijen als Keukenmaxx, CAG en Svea Finans Factoring. Arvast gaat met enkele partners het gebied revitaliseren en herontwikkelen naar diverse functies.
Jules Verneweg 85	Tilburg	€	9.200.000	3-2-2022	8450	€	1.089	Verkocht "bedrijfscomplex bestaande uit een kantoorgebouw en de bijbehorende bedrijfsruimte met parkeerterrein, ondergrond, tuin en verdere aanhorigheden gelegen te 5015 BH Tilburg, Jules Verneweg 85a-87, kadastraal bekend als gemeente Tilburg, sectie U, nummers: - 1236 (huisnummer 85a), ter grootte van 1 ha 17 a 69 ca "het verkochte 1" met koopprijs € 6.851.073; en - 1235 (huisnummer 87), ter grootte van 59 a 15 ca "het verkochte 2" met koopprijs € 2.348.927; (afkomstig uit het voormalige perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie U, nummer 1137, en daarvoor nummer 788). Te vermeerderen met omzetbelasting € 493.274. Ter zake van de verkrijging van het verkochte 1 is overdrachtsbelasting verschuldigd over de koopprijs 1, zijnde een bedrag van (afgerond) zes miljoen achthonderdeenenvijftigduizend vijftig euro (€ 6.851.050,00). Aan overdrachtsbelasting ad acht procent (8%) is mitsdien verschuldigd een bedrag van vijfhonderdachtenveertigduizend vierentachtig euro (€ 548.084,00)" (akte) Betreft Jules Verneweg 85A-87. "Verkoper en koper hebben in de maand december tweeduizend eenentwintig een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. In de maand januari tweeduizend tweeëntwintig hebben verkoper en koper een aanvullende overeenkomst gesloten waarbij nadere afspraken zijn gemaakt omtrent de sloop door of in opdracht van verkoper van een deel van de opstallen die zich op heden op het hierna te vermelden registergoed bevinden en de daaruit voortvloeiende fiscale aspecten van de levering van het hierna te vermelden registergoed. De koopovereenkomst en de aanvullende overeenkomst zijn mondeling tot stand gekomen en worden hierna (tezamen) aangeduid met "de koopovereenkomst". Partijen bevestigen dat de inhoud van de koopovereenkomst overeenkomt met de uitwerking in deze akte. Voormelde splitsing in de koopprijs is tot stand gekomen aan de hand van een waardebeoordeling de dato 13.01.2022....Verkoper en koper zijn overeengekomen dat verkoper voor zijn rekening en risico direct na het beëindigen van na te melden huurovereenkomst overeenkomstig de aan deze akte

								te hechten huurbeëindigingsovereenkomst de opstallen op het verkochte 2 zal (laten) slopen ten behoeve van door koper te realiseren nieuwbouw, en het verkochte 2 vervolgens in onbebouwde staat aan de koper op te (laten) leveren, zodanig dat bij oplevering sprake is van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 6 van de Wet op de omzetbelasting 1968. De kosten van de sloop van bedoelde opstallen komen voor rekening van verkoper en de koopprijs 2 zal worden verhoogd met een bedrag gelijk aan deze kosten. Ter gelegenheid van de oplevering van het verkochte 2 als bouwterrein zal de verkoper een aanvullende factuur aan de koper doen toekomen voor bedoelde koopprijsverhoging en de daarover verschuldigde omzetbelasting, welk bedrag de koper alsdan aan verkoper zal voldoen. Het verkochte wordt geleverd in verhuurde staat met als huurder de statutair te Tilburg gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Tristar Europe B.V., aan partijen genoegzaam bekend. Koper heeft met genoemde huurder een huurbeëindigingsovereenkomst gesloten, zoals voormeld." (bron akte)
Louis Armstrongweg 36	Almere	€	5.930.000	2-3-2022	3134	€	1.892	Louis Armstrongweg 36-42. Geen omzetbelasting is verschuldigd. "Koper verklaart dat voor de berekening van de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting de koopprijs zal worden vermeerderd met de overige in de Koopovereenkomst overeenkomen vergoedingen, zijnde in totaal € 6.207.654." (bron akte)
Kronenburgsingel 8	Arnhem	€	2.855.750	7-3-2022	8623	€	331	Aankoop betreft de leegstaande kantoorpanden Kronenburgsingel 8 en 12, samen goed voor een aaneengesloten perceel met een kadastrale grootte van 8.623 m2. Koper Rudius Vastgoed is gespecialiseerd in het transformeren van leegstaande kantoren tot betaalbare woningen en zal 198 woningen realiseren in de panden. “Voormelde koopprijs is gebaseerd op éénhonderdachtennegentig (198) door of namens Koper te realiseren wooneenheden. Als er blijkt de nog te verkrijgen omgevingsvergunning meer dan éénhonderdachtennegentig (198) wooneenheden gerealiseerd kunnen worden dan zal de koopprijs worden verhoogd met veertienduizend vierhonderdvijfentwintig euro (€ 14.425,00) per extra te realiseren wooneenheid.” (bron akte) Geen omzetbelasting is verschuldigd.

Schorpioenstraat 51	Rotterdam	€	3.409.593	25-4-2022	2240	€	1.522	LET OP: KOOPSOM betreft bloot eigendom te vermeerderen met de daarover verschuldigde rente conform de Overeenkomst, zijnde € 44.558. Herontwikkeling van gebouw De Ster, Schorpioenstraat 51* tot en met 71 (oneven nummers), tot 169 vrije sectorwoningen. Akte: "Gebouw: De op de Onroerende Zaak gerealiseerde, te realiseren dan wel in aanbouw zijnde opstallen. Gebouw Oud: Het huidige tot de Onroerende Zaak behorende gebouw, bestaande uit 1.480 m2 kantoorruimte en 104 parkeerplaatsen met toebehoren. Gebouw Nieuw: Het na transformatie van Gebouw Oud op de Onroerende Zaak bevindende gebouw, zoals nader omschreven in artikel 4.1 van deze akte." * en de percelen Eridanusstraat 5 tot en met 15 (oneven nummers), 3068 AZ Rotterdam, G.H. Betzweg 101 tot en met 441 en 445 (oneven nummers)." Aangaande Koopprijs: "De koopprijs ter zake van de Blooteigendom bedraagt: € 3.409.593,67, te vermeerderen met de daarover verschuldigde rente conform de Overeenkomst, zijnde € 44.558,25." "Bestemming 4.1 De Eigenaar is jegens de Gemeente verplicht het tot de Onroerende Zaak behorende Gebouw Oud te verbouwen tot: a. 169 huurwoningen, met een fietsenstalling op de begane grond en bergingen op de 1ste en 2de verdieping, met een bruto vloeroppervlakte van 15.031 m2 bvo; en b. commerciële ruimten op de begane grond en de entresol, met een bruto-vloeroppervlakte van 1.027 m2 bvo en op de 10de verdieping, inclusief dakterras, een bruto vloer oppervlakte van 453 m2 bvo, waarbij de commerciële ruimte op de 10de verdieping is bedoeld voor een lichte vorm van horeca (lunch- en/of koffieroom); De Gemeente realiseert zich dat CV De Ster het voornemen heeft de woningen gemeubileerd te verhuren aan personen die voor een korte periode, als bedoeld in de Wet op de omzetbelasting 1968, verblijf houden in de gehuurde woning ("short stay verhuur"). Short stay verhuur is toegestaan op een wijze als bedoeld in het als BIJLAGE 3 aan deze akte gehechte memo de dato 24-06-2021. Derhalve zijn de vennoten van CV De Ster en Koper geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Koper verklaart dat de waarde van de canon bedraagt: € 6.125.065,67, conform de als BIJLAGE 5 aan deze akte gehechte berekening. - Koper verklaart dat de waarde van de tegenprestatie, als bedoeld in artikel 9 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, voor de verkrijging van Blooteigendom niet hoger is dan € 6.125.065,67. De Erfpacht is belast met een hypotheekrecht ten behoeve van de Coöperatieve Rabobank U.A. Blijkens de als BIJLAGE 6 aan deze akte gehechte e-mail heeft vermelde hypotheekhouder ingestemd met de in deze akte vervatte rechtshandelingen." Website Profound: "Amsterdam, 21 april 2022 - Vastgoedontwikkelaar Boelens de Gruyter is als gedelegeerd ontwikkelaar in opdracht van en in samenwerking met Profound Asset Management gestart met de herontwikkeling van gebouw De Ster in Rotterdam tot 169 vrijesectorwoningen. Daarnaast krijgt het kantoorpand aan de Schorpioenstraat een groot aantal voorzieningen in de plint."
Johan Huizingalaan 765	Amsterdam	€	58.362.250	2-5-2022	52000	€	1.122	Verkocht: "het voortdurend recht van erfpacht op de percelen grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten (Noord Holland), sectie F, nummers 2422 en 2423, respectievelijk groot 37.880 m2 en 14.120 m2, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende monumentale gebouwen met aanhorigheden, plaatselijk bekend Johan Huizingalaan 765, 1066 VH Amsterdam." Update 27.5.2022 n.a.v. bericht Vastgoedmarkt: "Het nieuwe multi-tenantgebouw zal onder meer het Benelux hoofdkantoor van IBM huisvesten. IBM is sinds 1952 gevestigd in de Amsterdamse Riekerpolder en heeft altijd een sterke aanwezigheid in het gebied gehad. IBM behoort tot de wereldwijde leiders op het gebied van Artificial Intelligence & Hybrid Cloud computing. In 2019 heeft de Nederlandse regering een strategische keuze gemaakt om de komende jaren verschillende innovatie-ecosystemen te versterken door te investeren in belangrijke technologieën om maatschappelijke uitdagingen op te lossen. Amsterdam is gekozen als het centrum voor het behoud van AI-talent. Het nieuwe kantoor gericht op innovatie, door ontmoeting, welzijn en technologie, sluit naadloos aan bij de visie van IBM."

Harselaarseweg 49	Barneveld	€	4.685.411	25-5-2022	5795	€	809	Volgens BAG is een sloopvergunning verleend voor beide gebouwen. Over de levering van het Verkochte is omzetbelasting verschuldigd. Akte De koopprijs van het Verkochte is: € 4.685.411, vermeerderd met de daarover verschuldigde omzetbelasting ad € 983.936, dus in totaal € 5.669.347." "Het Verkochte wordt vandaag geleverd en aanvaard vrij van huur of andere gebruiksrechten, vrij van aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd, met uitzondering van de eventueel meeverkochte roerende zaken." "In de Koopovereenkomst is in artikel 6.4.3 het volgende bepaald: "Aan verkoper is bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt. Aan deze koopovereenkomst is een rapportage asbestinventarisatie gehecht d.d. 6 juli 2020 met projectnummer AS20102. Verkoper zal zorgdragen dat deze sanering voor de sloop is uitgevoerd." "Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd aangezien het Verkochte als bouwterrein kwalificeert en aan een van de twee overige voorwaarden opgenomen in artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer is voldaan. Koper doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel a Wet op belastingen van rechtsverkeer."
Naritaweg 12	Amsterdam	€	9.300.000	30-6-2022	3220	€	2.888,20	
Elisabethhof 5	Leiderdorp	€	2.465.000	7-9-2022	6877	€	358	kerkgebouw De Levensstroom
Hulsmaatstraat 45	Enschede	€	10.165.289	20-12-2022	2919	€	3.482,46	Koopsom te vermeerderen met omzetbelasting, totaal €12.300.000. Aanneemkosten zijn niet bekend. Nieuwbouw 117 appartementen. Bouwvergunning verleend. Metrage is gebaseerd op gemiddeld metrage (68 m2 en 120 m2). Informatie uit akte: Verkoper en Koper hebben, blijkt een op 20-12-2022 ondertekende turnkey-koopovereenkomst, een overeenkomst gesloten, hierna te noemen: de "Koopovereenkomst", met betrekking tot het perceel bouwgrond waarop het project Tetem 4 zal worden gerealiseerd, plaatselijk bekend te 7523 WB Enschede, Hulsmaatstraat 45, 45 1, 45 101 tot en met 45 109 t/m 45 45 624 (even nummers), 45 7, 45 8 en 45 9, kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie L, nummer 3139. Alle kosten, waaronder de notariële kosten ter zake onderhavige kosten, de kosten wegens aflevering en overdracht van het Verkochte alsmede de overdrachtsbelasting zijn voor rekening van Verkoper. Vastgoedmarkt: Syntrus Achmea Real Estate & Finance heeft namens Rabobank Pensioenfonds 117 duurzame, levensloopbestendige woningen gekocht op de locatie van de Twentsche Textiel Maatschappij (Tetem) in Enschede. De bewoners krijgen de beschikking over een gemeenschappelijke binnentuin, een ontmoetingsruimte en 119 parkeerplaatsen. De verkoper is Koopmans Bouwgroep, onderdeel van TBI Holdings. De woningen in het project Tetem IV worden gerealiseerd op de hoek van de Stroinksbleekweg en de Hulsmaatstraat in de wijk Roombeek, die na de vuurwerkramp in 2000 opnieuw is opgebouwd. De duurzame appartementen in de nieuwe woonwijk variëren tussen de 68 m2 en 120 m2 en zijn geschikt voor een oudere doelgroep, die in de toekomst mogelijk zorg nodig heeft. Met het project wordt de laatste grote locatie in de wijk Roombeek voltooid. Op de eerste verdieping van het complex komt een gemeenschappelijke ruimte die geëxploiteerd gaat worden door een zorginstelling. 'Net zoals in De Nieuwe Sint Jacob in Amsterdam zal Syntrus Achmea via het woonzorgconcept 'eef' sociale contacten tussen huurders stimuleren, zodat zij elkaar eventueel kunnen helpen en eenzaamheid wordt voorkomen.' De werkzaamheden voor de bouw van de woningen zijn gestart. De oplevering vindt naar verwachting plaats in het derde kwartaal van 2025.

Informatie uit akte: Betreft levering percelen grond in Fase 3 van Bedrijvenpark Kickersbloem 3 te Hellevoetsluis. Verkochte: Verkochte I, Verkochte II en Verkochte III; - Verkochte I: de percelen onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 88.969 m2, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummers 474, 2270 en 2272, met een kadastrale grootte van respectievelijk 1.825 m2, 9.147 m2 en 77.997 m2; Koopprijs verkochte I: €11.653.826 vermeerderd met een bedrag groot €133.280 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; - Verkochte II: de percelen onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 87.50 m2, plaatselijk bekend Voltaweg 41, 41 a en 41 b, 3225 MA Hellevoetsluis respectievelijk plaatselijk onbekend, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummers 468, 2267, 2271, 2099, 2269 en 2110 , met een kadastrale grootte van respectievelijk 22.080 m2, 27.854 m2, 9.998 m2, 1.303 m2, 1.538 m2 en 24.735 m2; Koopprijs verkochte II: €11.462.323 vermeerderd met een bedrag groot €131.090 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; - Verkochte III: het perceel onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 2.167 m2 plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummer 2268, met een kadastrale grootte van 2.166 m2. Koopprijs verkochte III: €283.849 vermeerderd met een bedrag groot €3.246 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; Informatie BAG: aan Voltaweg 41 is een bedrijfscomplex gepland met een vloeroppervlak van 54.438 m2.							
Voltaweg 41 I	Hellevoetsluis	€	11.653.826	27-1-2023	88969	€	130,99
Informatie uit akte: Betreft levering percelen grond in Fase 3 van Bedrijvenpark Kickersbloem 3 te Hellevoetsluis. Verkochte: Verkochte I, Verkochte II en Verkochte III; - Verkochte I: de percelen onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 88.969 m2, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummers 474, 2270 en 2272, met een kadastrale grootte van respectievelijk 1.825 m2, 9.147 m2 en 77.997 m2; Koopprijs verkochte I: €11.653.826 vermeerderd met een bedrag groot €133.280 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; - Verkochte II: de percelen onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 87.50 m2, plaatselijk bekend Voltaweg 41, 41 a en 41 b, 3225 MA Hellevoetsluis respectievelijk plaatselijk onbekend, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummers 468, 2267, 2271, 2099, 2269 en 2110 , met een kadastrale grootte van respectievelijk 22.080 m2, 27.854 m2, 9.998 m2, 1.303 m2, 1.538 m2 en 24.735 m2; Koopprijs verkochte II: €11.462.323 vermeerderd met een bedrag groot €131.090 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; - Verkochte III: het perceel onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 2.167 m2 plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummer 2268, met een kadastrale grootte van 2.166 m2. Koopprijs verkochte III: €283.849 vermeerderd met een bedrag groot €3.246 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; Informatie BAG: aan Voltaweg 41 is een bedrijfscomplex gepland met een vloeroppervlak van 54.438 m2.							
Voltaweg 41 II	Hellevoetsluis	€	11.462.323	27-1-2023	87508	€	130,99

Voltaweg 41 III Hellevoetsluis € 283.849 27-1-2023 2166 € 131,05							Informatie uit akte: Betreft levering percelen grond in Fase 3 van Bedrijvenpark Kickersbloem 3 te Hellevoetsluis. Verkochte: Verkochte I, Verkochte II en Verkochte III; - Verkochte I: de percelen onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 88.969 m2, plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummers 474, 2270 en 2272, met een kadastrale grootte van respectievelijk 1.825 m2, 9.147 m2 en 77.997 m2; Koopprijs verkochte I: €11.653.826 vermeerderd met een bedrag groot €133.280 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; - Verkochte II: de percelen onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 87.50 m2, plaatselijk bekend Voltaweg 41, 41 a en 41 b, 3225 MA Hellevoetsluis respectievelijk plaatselijk onbekend, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummers 468, 2267, 2271, 2099, 2269 en 2110 , met een kadastrale grootte van respectievelijk 22.080 m2, 27.854 m2, 9.998 m2, 1.303 m2, 1.538 m2 en 24.735 m2; Koopprijs verkochte II: €11.462.323 vermeerderd met een bedrag groot €131.090 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; - Verkochte III: het perceel onbebouwde grond in Fase 3, groot circa 2.167 m2 plaatselijk niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Hellevoetsluis sectie H nummer 2268, met een kadastrale grootte van 2.166 m2. Koopprijs verkochte III: €283.849 vermeerderd met een bedrag groot €3.246 aan rente over de koopprijs, exclusief omzetbelasting; Informatie BAG: aan Voltaweg 41 is een bedrijfscomplex gepland met een vloeroppervlak van 54.438 m2.
Borg. Oosterwijkbrink 1 Oosterwolde € 6.670.000 21-2-2023 3552 € 1.877,82							nformatie akte (bewerkt): Verkochte: Bouwerij 46, kadastraal gemeente Amstelveen, sectie O, nummer 3971 en 5456 met een totaal oppervlak van 5.116 m2. De (notariële) kosten wegens de levering en overdracht van het Verkochte, alsmede de over die kosten eventueel verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. Elke Partij draagt zijn eigen kosten, inclusief de kosten van de door hem ingeschakelde adviseurs. Koper wenst het Verkochte te gebruiken voor de realisatie van nieuwbouw bestemd voor bewoning en zal in dat kader de te realiseren woningen te zijner tijd verkopen en leveren aan particulieren (zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf). Koper en/of zijn rechtsopvolgers wensen het in dit Artikel 8.4 bepaalde niet op te leggen aan voormelde particulieren. Derhalve komen Partijen hierbij het volgende overeen: zodra 1) de op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst op het Verkochte aanwezige bebouwing is gesloopt, 2) op het Verkochte nieuwbouw wordt gerealiseerd bestemd voor bewoning. Geen omzetbelasting is verschuldigd. De levering van het Verkochte maakt namelijk onderdeel uit van een zogenoemde A-B-C transactie, waarbij de onderhavige akte van levering (A-B) ná de akte van levering (B-C) zal worden verleden. Middels de akte van levering (B-C) zal een gedeelte van het Verkochte worden (door)geleverd aan partij C. Bij deze akte is aan overdrachtsbelasting verschuldigd 10,4% over de koopprijs, met dien verstande dat het deel van de koopprijs dat is toe te rekenen aan het gedeelte van het Verkochte dat wordt (door)geleverd middels de akte van levering (B-C) (te weten: € 1.107.700) op grond van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt verminderd met het bedrag ter zake waarvan bij de voorgaande verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd was (te weten: € 1.560.000). De overdrachtsbelasting bedraagt 10,4% over € 4.192.300, zijnde afgerond € 435.999. Aanvullende informatie vanuit Kadaster: Eveneens op 19-7-2023 is een akte getransporteerd (NL4 dl 86923 nr 8) waarbij levering aan Woningstichting Eigen Haard heeft plaatsgevonden. FiB (aanbod): Het object bestaat uit 2 bouwlagen en kent een totaal oppervlakte, overeenkomstig NEN 2580, van ca. 2.170 m² BVO. Het geheel is gelegen op 2 kadastrale percelen en heeft een verhard buitenterrein ter grootte van ca. 1.850 m² inclusief ca. 45 parkeerplaatsen

Griffel 1-20, Kardelier 1-5, 6-21, 23-47, Nummerhout 1-39 Boskoop € 9.758.375 15-3-2023 58648 € 166,39	Project Florissant Wonen Boskoop met de adressen: Griffel 1-20 (even en oneven nummers), 22-34 (even nummers); Kardelier 1-5 (oneven nummers), 6-21 (even en oneven nummers), 23-47 (oneven nummers): Nummerhout 1-39 (oneven nummers). Informatie uit akte: Verkochte: het plan voor de bouw van maximaal 85 woningen in Boskoop; dit betreft de percelen gemeente Boskoop sectie A nummers: - 5916 groot 15 are 3 ca; nabij Zijde; - 5919 groot 93 are 80 ca: Kardielier 47 en Nummerhout 1 tot en met 39 (oneven nummers); - 5339 groot 10 are 20 ca: Kardielier 45; - 5343 groot 46 are 88 ca: nabij Zijde; - 5549 groot 1 ha 9 are 80 ca: Kardielier 6 tot en met 20 (even nummers) en 17 tot en met 43 (oneven nummers); - 5968 afkomstig uit perceel 5921 (oud), aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend van 1ha 64 are 76 ca: Griffel 2 tot en met 34 (even nummers) en Kardielier 9 tot en met 15 (oneven nummers); - 1749 groot 19 are 10 ca: nabij Zijde; - 5917 aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend van 88 are 45 ca: Moerhoek 18 tot en met 24 (even nummers); - 5518 groot 17 are 40 ca: nabij Zijde; - 3679 groot 1 ha 23 are 78 ca: Griffel 1 tot en met 19 (oneven nummers) en Kardielier 1 tot en met 7 (oneven nummers); - 5923 aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend van 2 are 39 ca: nabij Zijde; - 5927 aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend van 2 are en 44 ca: nabij Zijde. Koopprijs: De koopprijs voor: - de percelen met de kadastrale nummers 1749 en 5917 (Moorhoek 18-24) bedraagt €91.625 exclusief omzetbelasting; - de overige percelen bedraagt €9.758.375 exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. Over de kadastrale nummers 1749 en 5917 is omzetbelasting verschuldigd; Over de kadastrale nummers 1749 en 5917 is geen omzetbelasting verschuldigd; Ter zake de verkrijging van de percelen met de kadastrale nummers 1749 en 5917 is door de Koper overdrachtsbelasting verschuldigd. De Koper doet ter zake de verkrijging van het Verkochte, met uitzondering van de percelen met de kadastrale nummers 1749 en 5917, een beroep op de vrijstelling, bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
Coolsingel 75 Rotterdam € 18.768.000 17-3-2023 2807 € 6.686,14	Informatie akte (bewerkt): Verkochte: het perceel (bouw)grond, plaatselijk bekend Coolsingel ongenummerd (voorheen: Coolsingel 75) te Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AF nummer 855 (2.807 m2). Alle kosten en belastingen verband houdende met de levering van het Verkochte, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten, de daarover verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper. Koopsom te vermeerderen met omzetbelasting. Geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Verkoper beschikt voor het Verkochte niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, aangezien het Verkochte niet kwalificeert als gebouw als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Vastgoedmarkt: Edge heeft een voormalig kantoorpand aan de Coolsingel 75 gekocht van projectontwikkelaar Novaform. In samenwerking met de gemeente zal Edge op deze plek een nieuw kantoorgebouw ontwikkelen. Het pand staat al een tijd leeg en een geplande transformatie naar woningen ging niet door. Hiermee is Edge na een afwezigheid van enkele jaren terug in Rotterdam, waar de projectontwikkelaar is opgericht en ontwikkelingen als De Rotterdam, Las Palmas en de Maastoren op zijn naam heeft staan. Voor het ontwerp is het Rotterdamse architectenbureau NUDUS ingeschakeld. Bij het Kadaster is de akte van levering nog niet ingeschreven en staat Novaform nog als eigenaar te boek, met een koopsom van 7.928.700 euro uit 2016, voor het 2.807 m2 tellende pand. Novaform wilde het pand, waar voorheen onder meer boekhandel De Slegte huisde, transformeren in een appartementencomplex met 114 appartementen,

							variërend in prijs tot zeven ton. Maar die transformatie werd afgeblazen na onenigheid over de geldende geluidsnormen (in verband met de horeca op het nabijgelegen Stadhuisplein).
Deistelweg 78	Amsterdam	€	4.925.000	22-3-2023	5400	€	912,04
							Informatie Kadaster/akte: In het kader van een interne reorganisatie van het concern waartoe Verkoper en Koper behoren zijn Verkoper en Koper in overleg getreden en tot de conclusie gekomen dat het wenselijk is om het Verkochte aan Koper over te dragen. Verkochte: het perceel grond met de zich daarop bevindende opstallen met aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Distelweg 78, 78 A, 78 B en 78 C te 1031 HH Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie K, nummer 5508 (5.400 m2). Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd. PropertyNL (januari 2024): Maarsen Groep heeft een bouwteam-overeenkomst gesloten met Dura Vermeer Midden West voor de herontwikkeling van haar locatie aan de Distelweg 78 in Amsterdam-Noord. In opdracht van Maarsen Groep wordt het reeds vergunde bouwplan - bestaande uit 104 huurappartementen, 4.200 m2 kantoorruimte en parkeergelegenheid voor auto's en fietsen - verder uitgewerkt. De appartementen komen aan het Johan van Hasselkanaal. Ze bestaan uit studio's en twee- tot vierkamerappartementen met een omvang tussen 30 m2 en 85 m2. Het kantorendeel verrijst aan de zijde van de Distelweg. Voor de kantoorruimte is onlangs het Breeam Excellent (ontwerp) certificaat toegekend. De afbraak van de bestaande bebouwing is inmiddels begonnen. De start van de nieuwbouw staat gepland voor medio 2024.
Noordeinde 201	Hendrik-Ido-Ambacht	€	8.891.520	22-3-2023	27786	€	320,00
							Informatie uit akte: Verkochte: de eigendom van een perceel bouwterrein gelegen aan het Noordeinde te Hendrik-Ido-Ambacht; kadastraal geregistreerd als: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, sectie F, nummers: - 1322 (109 m2); - 1377 en 1379, samen groot (ongeveer) (26.806 m2); aan welk perceel door het kadaster een voorlopige grens en oppervlakte zijn toegekend; - 1375 (871 m2). Koopprijs: de koopprijs van het gekochte bedraagt: €320,00/m2 exclusief omzetbelasting. Op basis van de grootte van het gekochte - zijnde 27.786 m2 - bedraagt de koopprijs van het gekochte): €8.891.520, exclusief omzetbelasting. Bestemming: de koper gaat het gekochte gebruiken als bouwterrein. De koper gaat bedrijfsruimte/bedrijfsterrein realiseren voor eigen gebruik dan wel bestemd voor de verhuur. Financieel: de levering is van rechtswege belast met omzetbelasting. Overige informatie (bron verkopend makelaar): koper zal bedrijfsruimtepand ontwikkelen. Deels voor eigen gebruik, deels voor verhuur.

Perkinsbaan 12a	Nieuwegein	€	3.050.000	27-3-2023	1625	€	1.876,92	Informatie uit akte: Verkochte: het perceel industriegrond, met de zich daarop bevindende opstallen, bestaande uit een kantoorgebouw met dienstwoning, plaatselijk bekend Perkinsbaan 12 1 tot en met 12 19 en 12 A tot en met 12 F te 3439 ND Nieuwegein, kadastraal bekend gemeente Jutphaas, sectie D, nummer 2797. Overeenkomstig het in het Koopcontract bepaalde, heeft Koper een aannemingsovereenkomst gesloten - welke hierna wordt aangeduid als: de 'Aannemingsovereenkomst' - met de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1013 CX Amsterdam, Nieuwe Hemweg 50) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid WJ Projects B.V., ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 37163229, hierna te noemen: de 'Aannemer'. Blijkens de Aannemingsovereenkomst heeft de Aannemer zich verbonden om de in die overeenkomst vermelde bouwwerkzaamheden uit te voeren, overeenkomstig het in de Aannemingsovereenkomst met bijbehorende stukken bepaalde. De aflevering (feitelijke levering) van het Verkochte dient heden plaats te vinden, vrij van huur en elk ander gebruiksrecht, geheel ontruimd, in de feitelijke staat waarin het Verkochte zich op heden bevindt. Informatie koper: "Elfi heeft het kantoorgebouw aan de Perkinsbaan 12 in Nieuwegein gekocht. In de nabije toekomst gaan we hier 19 appartementen realiseren. Elke woning krijgt een terras of balkon. WJ Projects is de aannemer en zal de woningen turn key opleveren."
Vlierbaan 6-12	Capelle aan den IJssel	€	3.000.000	26-4-2023	4295	€	698,49	Vlierbaan 6-12; vraaghuurprijs € 110 per m2. Verhuur/verkoopbrochure: Totaal metrage 2.957 m2 V.V.O. Begane grond: 1.133,3 m² V.V.O. kantoorruimte 1e verdieping: 1.248,3 m² V.V.O. kantoorruimte 2e verdieping: 578,1 m² V.V.O. kantoorruimte PropertyNL: Gepu Vastgoed heeft een kantoorpand gekocht waar straks zelfopslag in wordt gevestigd. Het Kadaster meldt een koopsom van € 2,71 mln. Gepu kocht circa 3000 m2 kantoorruimte en een zestigtal parkeerplaatsen aan de Vlierbaan 6-12 te Capelle aan den IJssel. In het aangekochte pand zal op termijn een self storage gerealiseerd worden voor Opslagman. Er zijn zes vestigingen van Opslagman in Nederland.

van Houten Industriepark 25	Weesp	€	4.000.000	26-4-2023	2005	€	1.995,01	Informatie metrage: BAG 2.983 m2 (aangehouden) Verhuurbrochure 2.984 m2 Mediabericht 2.035 m2 Overige informatie: Mei 2022 heeft de gemeente Weesp ingestemd met het gereed maken van Van Houtenpark 25 voor opvang van vluchtelingen uit Oekraïne. Vastgoedmarkt: De Alliantie heeft met myb. Development een samenwerkingsovereenkomst gesloten voor een onlangs verworven object in Weesp. Het betreft het Van Houten Industriepark 25, dat op 26 april van M7 Real Estate is gekocht. Het object ligt in het ontwikkelgebied Het Cacaokwartier. Het voormalige kantoorgebouw is in gebruik als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen. De komende periode zal De Alliantie de opvang van vluchtelingen continueren. Op termijn, na het aflopen van het huidige gebruik, zal myb. in opdracht van De Alliantie de ontwikkeling van het object op zich nemen. De Alliantie betaalde voor het gebouw 4 miljoen euro, blijkt uit gegevens van het Kadaster. De oppervlakte is in totaal 2.035 m2. Verhuurbrochure (niet bekend of dit actueel aanbod betreft): Voor de verhuur is 2.984 m² kantoorruimte beschikbaar verdeeld als volgt; Begane grond 497 m² 1e verdieping 640 m² 2e verdieping 663 m² 3e verdieping 613 m² 4e verdieping 571 m²
Markenlaan 1	Almere	€	11.800.000	8-5-2023	14871	€	793,49	Informatie akte: Koopovereenkomst 1: Provago - Edelwonen d.d. 30-10-2022; Koopovereenkomst 2: Edelwonen - Alliantie d.d. 8-5-2023; Levering: Markenlaan 1 en 2 gemeente Almere, sectie G, nummers 3570 en 3571, respectievelijk 6 a 45 ca en 1 ha 42 a 26 ca. Koopprijs: Koopovereenkomst 1 door Edelwonen aan Provago per heden verschuldigde koopprijs inclusief rente en vergoedingen bedraagt € 15.025.906. Provago en Edelwonen verklaren dat genoemd bedrag aan Provago is voldaan als volgt: a. door rechtstreekse betaling door Edelwonen aan Provago van € 1.000.000, overeenkomstig artikel 6 lid 1 onderdeel a van Koopovereenkomst 1; b. door rechtstreekse betaling door Edelwonen aan Provago van de op grond van artikel 3 lid 2 onderdeel b. van Koopovereenkomst 1 verschuldigde rente t/m 31-3-2023 ad € 1.328.783; c. door rechtstreekse betaling door Edelwonen aan Provago van de op grond van artikel 3 lid 3 van Koopovereenkomst 1 verschuldigde vergoeding t/m 31-5-2023 ad € 490.000; d. voor een gedeelte ad € 11.800.000 uit de koopprijs die Edelwonen ontvangt van Alliantie uit hoofde van Koopovereenkomst 2; e. voor het resterende gedeelte ad € 407.123 door storting op een rekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het Notarisambt, aangehouden door mij, notaris, onder de naam: Derdengelden notarial partners, 2. Alliantie verklaart ermee in te stemmen dat het door haar betaalde bedrag ad € 11.800.000 wordt aangewend ter betaling van het hiervoor onder 1.d. vermelde gedeelte van de door Edelwonen aan Provago uit hoofde van Koopovereenkomst 1 verschuldigde koopprijs. Provago en Edelwonen beschikken ten aanzien van het Verkochte niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Edelwonen heeft ingestemd met het niet ontvangen van een definitief energielabel en zal ter zake geen acties jegens Provago instellen. Geen omzetbelasting is verschuldigd. Informatie verkoper Edelwonen: Het project betreft de nieuwbouw van ca. 510 appartementen te Almere. Conform de eisen van de gemeente zullen daarvan 79 appartementen aan particulieren worden verkocht. Het restant zal worden verhuurd, wat een totaal van 431 nieuwbouwappartementen voor de verhuur betekent.

Parallelweg 13	Etten-Leur	€	3.600.000	2-6-2023	5239	€	687,15	Informatie akte (bewerkt): Verkochte: Parallelweg 11, 11 A tot en met 11 H, 12, 12 A tot en met 12 K, 13, 13 A tot en met 13 H te 4878 AH Etten-Leur, Industriedwarsweg 2 A 6 tot en met 2 A 12, 2 B 6 tot en met 2 B 12, 2 C 6 tot en met 2 C 12 en Industriedwarsweg 2 A 1 tot en met 2 A 5, 2 B 1 tot en met 2 B 5, 2 C 1 tot en met 2 C 5. De notariële kosten en de kadastrale tarieven wegens juridische levering van het Verkochte zijn voor rekening van Koper. De overdrachtsbelasting is voor rekening van Koper. Verkoper is verplicht het Verkochte op heden geheel ontruimd, vrij van huur of ander gebruiksrecht aan Koper af te leveren en hem de feitelijke macht daarover te verschaffen. Overige infromatie: Kantoorgebouw aan de Parallelweg 13 te Etten-Leur zal getransformeerd worden tot tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten. Nieuw adres: Parallelweg 11, 11A t/m 11H, 12, 12A t/m 12K, 13 A t/m 13 H. Daarnaast wordt aangrezend aan het kantoorgebouw nieuwe huisvesting gerealiseerd aan de Industriedwarsweg 2A1 t/m 2C12. Kafra Housing: "In het eerste kwartaal van 2024 worden de deuren geopend van de nieuwste huisvestingslocatie op het bedrijventerrein Vosdonk in Etten-Leur. Aan de Parallelweg 13 in Etten-Leur komt een short- & midstay oplossing voor 248 bewoners."
Boulevard 1945 1a	Enschede	€	2.400.000	18-7-2023	2480	€	967,74	Informatie akte: Verkochte: gebouw met ondergrond, erf cum annexis gelegen te 7511 AA Enschede, Boulevard 1945 1 1A, kadastraal bekend gemeente Enschede, sectie B, nummer 7524 (24 a 80 ca). Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd. 70% van de koopsom is voldaan. Het resterende gedeelte ad € 720.000 zal bij ontruiming zoals vermeld in artikel 2 van deze akte (en artikel 17 van de koopovereenkomst) eveneens via de kwaliteitsrekening van het notariskantoor worden voldaan binnen 8 werkdagen nadat verkoper het verkochte op 31-12-2024 (dan wel een andere tussen partijen overeen te komen datum) leeg en ontruimd aan koper heeft opgeleverd. Verkoper heeft het recht het Verkochte om niet te blijven gebruiken na de Leveringsdatum (thans bepaald op 30 juni 2023) tot 31 december 2024 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen. Zodra Verkoper het Verkochte leeg en ontruimd oplevert, geldt het bepaalde in artikel 5 lid 3 en zullen Partijen een proces-verbaal ter zake opmaken. De ondergetekende notaris verklaart namens partijen dat ter zake van de met de onderhavige akte beoogde levering géén overdrachtsbelasting is verschuldigd en dat de akte, behalve de tegenprestatie, ook alle aan hem door partijen verstrekte gegevens bevat die voor de heffing van belang zijn. Overige informatie: Foto: Wilco Louwers Vastgoedmarkt: De gemeente Enschede heeft het pand van ING en het bijbehorende perceel aan de Boulevard 1945 aangekocht. De bank mag het kantoor nog zeker tot eind 2024 gebruiken. Voor de gemeente is het pand onderdeel van de ontwikkeling van het project Kop Boulevard. De aankoop was volgens de gemeente al sinds 2018 een prioriteit. Wethouder Jeroen Diepemaat: 'Na jaren van intensieve onderhandelingen zijn we verheugd dat we uiteindelijk tot een overeenstemming zijn gekomen met ING.' Vijf jaar terug keurde de gemeenteraad het ontwikkelplan voor 'De Kop' goed en werd de Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het ING-pand gevestigd. De gemeente bezit nu grond in deelplannen 2, 3 en 4 van de ontwikkeling: het ING-pand, de voormalige SLO-locatie en het parkeerterrein De Drieborgh. Wel moet de gemeente opnieuw naar de tekentafel: een plan om luxeappartementen neer te zetten, is eind vorig jaar afgeblazen. Verkoper is de tot ING behorende Maatschappij van Onroerende Goederen 'Het Middenstandshuis'. Het pand van 2.480 m2 bracht 2,4 miljoen euro op.

Turbinestraat 13	Amsterdam	€	5.000.000	27-7-2023	2531	€	1.975,50	Verkochte: Verkochte: het voortdurende recht van erfpacht op de percelen grond met daarop gelegen gebouw(en) en overige werken en beplantingen, in eigendom van Gemeente Amsterdam, plaatselijk bekend Turbinestraat 15, 1014 AV Amsterdam (tussen Partijen bekend als Turbinestraat 13-15, 1014 AV Amsterdam), kadastraal bekend gemeente Sloten Noord-Holland sectie K nummers 2155 en 2227 (2.531 m²). De levering van het Verkochte geschiedt onder gestanddoening door Koper van de lopende huurovereenkomsten. Het Verkochte is heden verhuurd op de wijze en onder de voorwaarden als voor het passeren van de onderhavige akte door Verkoper aan Koper is opgegeven. Alle kosten en belastingen verband houdende met de (ver)koop en levering van het Verkochte, waaronder de kadastrale kosten, de notariële kosten, de daarover (eventueel) verschuldigde omzetbelasting, alsmede de overdrachtsbelasting, zijn voor rekening van Koper. De canon bedraagt thans voor de periode 1-10-2022 t/m 30-9-2023 € 7.262. Aan de berekening ligt ten grondslag een grondwaarde van € 242.726 en een canonpercentage van 2,85%. De canon kan voor het eerst worden aangepast op 1-10-2061. Geen omzetbelasting is verschuldigd. Partijen verklaren ter zake van de verkrijging van het Verkochte te voldoen aan de voorwaarden van de vrijstelling van de overdrachtsbelasting wegens interne reorganisatie, als bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en letter h Wet op belastingen van rechtsverkeer. Overige informatie: Turbinestraat 13, bj 1967, 1.673 m², energielabel niet bekend, huurder Alumac B.V., MDS parts B.V.; Turbinestraat 15, bj 1963, 1.562 m², energielabel niet bekend, huurder Garage Marré B.V. Aan de Turbinestraat is een grootschalige woningontwikkeling gepland.
De Wetering 1-3	Maurik	€	7.250.000	25-8-2023	2817	€	2.573,66	Verkochte: het gemeentehuis met rondom gemeten vanaf de buitenmuur anderhalve meter grond en verdere aan- en toebehoren, waaronder begrepen de Warmte Koude Opslag, gelegen te 4021 VZ Maurik, De Wetering 1 tot en met 3, kadastraal bekend gemeente Maurik, sectie L, nummer 3061 (28.17 a). Over de koopprijs is geen omzetbelasting verschuldigd. Koper: Thius kocht op 25 augustus officieel het gemeentehuis van de gemeente Buren. Naast het bestaande gemeentehuis wordt de komende drie jaar een nieuw gemeentehuis gebouwd. In het huidige gemeentehuis bouwt Thius straks sociale huurappartementen. Na oplevering van het nieuwe gemeentehuis, naar verwachting over drie jaar, bouwt Thius in het bestaande gemeentehuis circa 75 sociale huurappartementen.
Minervaweg 10	Lelystad	€	6.210.000	5-10-2023	53976	€	115,05	Kavel Informatie akte (bewerkt): Verkochte: het perceel onbebouwde grond, plaatselijk onbekend, kadastraal bekend gemeente Lelystad sectie B nummer 909, (53.976 m²), belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Saranne B.V., afkomstig uit stuk Hypotheken 4, deel 2136, nummer 5 (reeks: Lelystad); Koopsom te vermeerderen met omzetbelasting. Vastgoedmarkt: Frasers Property Industrial heeft een nieuwbouwontwikkeling in Lelystad gekocht van Amazone Real Estate. In januari start de bouw van een nieuw distributiecentrum ter grootte van 36.402 m² onder de leiding van bouwbedrijf Goldbeck Nederland. Het object ligt nabij Amsterdam, de A6 en de Flevokust Barge Terminal. Het nieuwe logistieke gebouw zal bestaan uit twee units en is ontworpen in samenwerking met architectenbureau Convexarchitecten. Unit A omvat een magazijn van 15.532 m², een mezzanine van 1.389 m² en een kantoor van 1.304 m². Unit B bestaat uit een magazijn van 15.656 m² met een mezzanine van 1.217 m² en een kantoor van 1.304 m². De 290 parkeerplaatsen voor auto's en 16 parkeerplaatsen voor vrachtwagens worden gelijkmatig verdeeld over de twee units. Beide units zijn voorzien van vlakke vloeren en een vloerbelasting tot 60 kN/m². 'Hiermee is het magazijn geschikt om geautomatiseerde opslagsystemen te ondersteunen en voor de opslag van zware materialen.' De oplevering is voorzien voor oktober volgend jaar. overige informatie: Terreingrootte 53.976 m² Verhuurbare vloeroppervlakte 36.402 m² Magazijn ca. 31.100 m² Beschikbaarheid: Te huur Tijdljn: 4e kwartaal van 2024

Coltbaan 2	Nieuwegein	€	9.767.428	20-12-2023	6025	€	1.621,15	Portaal koopt, fundering blijft staan, Omgevingsverhunning al afgegeven.
Het Overloon 1	Heerlen	€	4.500.000	22-12-2023	28810	€	156,20	Wonen Limburg koop kantoor tbv herontwikkeling naar wonen
Wognumsebuurt 10 en 12	Alkmaar	€	4.850.000	29-12-2023	9130	€	531,22	Informatie akte: Verkochte de percelen grond met opstallen en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend Wognumsebuurt 10 en 12 te 1817 BH Alkmaar, kadastraal bekend gemeente Alkmaar, sectie C, nummers 6379, 6380 en 8788, groot respectievelijk (5.700 m2), (2.660 m2) en (770 m2). De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn tezamen met het op het Verkochte betrekking hebbende energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen aan Koper overhandigd. (EP-Online toont geen energielabel) Het Verkochte wordt geleverd en afgeleverd onder bezwaar van de lopende aan Koper bekende en uit de Koopovereenkomst blijkende huur- en gebruiksovereenkomsten. Geen omzetbelasting is verschuldigd. Vastgoedmarkt: Multi Corporation een 10.000 m2 groot kantorencomplex inclusief parkeergarage aan de Wognumsebuurt 10-12 in Alkmaar gekocht. Het complex is tijdelijk in gebruik gegeven aan de gemeente Alkmaar. Het complex ligt direct naast Alkmaar Centraal Station en wordt momenteel volledig gebruikt door de gemeente, waarbij de huidige gebruiksovereenkomst van kracht blijft. Multi heeft de intentie om het voormalige kantorencomplex in de toekomst te transformeren naar een mixed-use-ontwikkeling, bestaande uit woon-, werk- en winkelruimten. Media: Wognumsebuurt 10 in Alkmaar is in gebruik als gemeentelijke opvanglocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne. Het pand wordt op termijn herontwikkeld, Wognumsebuurt 10 is een voormalig bankgebouw. Het straalt bij binnenkomst nog steeds luxe uit, maar de 103 slaapkamers zijn basaal ingericht. Het pand is inmiddels uitgerust met 25 keukenblokken en 4 doucheruimtes van elk 9 douches. Elke verdieping heeft een wasmachine en een droger. Naast de kookruimte bevindt zich een grote eetzaal. Voormalige vergaderruimtes zijn omgevormd tot educatieve ruimtes en drie huiskamers.

6.2 Bijlage 2: Schatting contante waarde huurovereenkomst Casestudy

Nr.	Unit	Verd.	V.V.O. / aantal	B.V.O.	Start	Einde	Rest. LT	Totale LT	Huidige huur	Huurinkomsten jaar 1	Huurinkomsten jaar 2	Huurinkomsten jaar 3	Huurinkomsten jaar 4
1	PP Binnen	Kelder	183		2-4-2019	2-4-2029	9,3	10,0	€ 311.100	€ 311.100	€ 311.100	€ 311.100	€ 311.100
2	Kantoor	BG	1.671	1.755	2-4-2019	2-4-2029	9,3	10,0	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488
3	Kantoor	1e verdieping	1.671	1.755	2-4-2019	2-4-2029	9,3	10,0	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488
4	Kantoor	2e verdieping	1.671	1.755	2-4-2019	2-4-2029	9,3	10,0	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488
5	Kantoor	3e verdieping	1.671	1.755	2-4-2019	2-4-2029	9,3	10,0	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488
6	Kantoor	4e verdieping	1.671	1.755	2-4-2019	2-4-2029	9,3	10,0	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488	€ 431.488
									€ 2.468.542	€ 2.468.542	€ 2.468.542	€ 2.468.542	€ 2.468.542
										€ 2.323.333	€ 2.186.667	€ 2.058.039	€ 1.936.978

Huurinkomsten jaar 5		Huurinkomsten jaar 6		Huurinkomsten jaar 7		Huurinkomsten jaar 8		Huurinkomsten jaar 9	
€	311.100	€	311.100	€	311.100	€	311.100	€	311.100
€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488
€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488
€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488
€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488
€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488	€	431.488
€	2.468.542	€	2.468.542	€	2.468.542	€	2.468.542	€	2.468.542
€	1.823.038	€	1.715.801	€	1.614.871	€	1.519.879	€	1.430.474

Disconteringsvoet	
IRS	-1,00%
Vastgoedsectoropslag	3,75%
Objectopslag	3,50%
Totaal	6,25%

TOTAAL HUURINKOMSTEN	€	22.216.876
CW TOTAAL HUURINKOMSTEN	€	16.609.081

6.3 Bijlage 2.1: Schatting gecorrigeerde vervangingswaarde opstal Casestudy 1

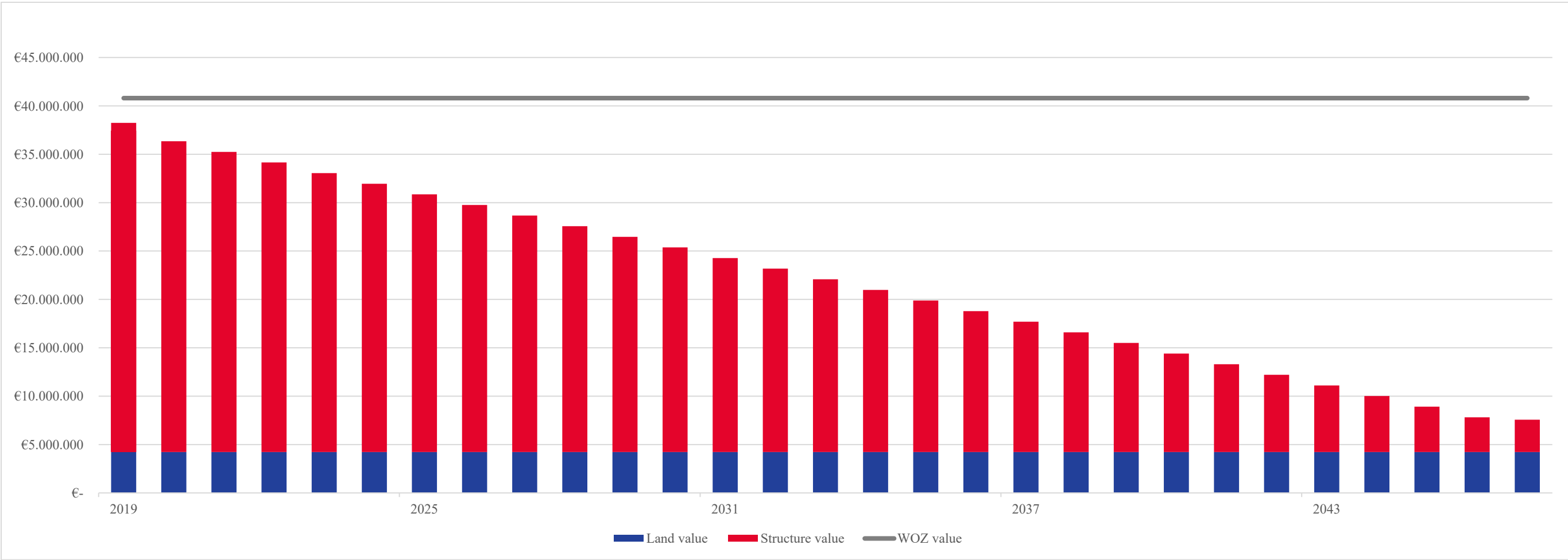
Depreciated replacement costs					Replacement value		Technical depreciation						
	Type	Sqm	Parking places	% allocated	Reinstatment costs per sqm	Reinst. per type	Replacement value	Year of completion	Year of renovation	Total useful life	Salvage value in %	Salvage value absolute	Technical obsolescence
PP Binnen	Kantoor Construction	8.774		50%		900	7.896.420	2019		50	20%	1.579.284	
	Finishing	8.774		35%	€ 1.800	630	5.527.494	2019		25	15%	829.124	
	Installations	8.774		15%		270	2.368.926	2019		15	10%	236.893	
	Construction		183	50%		11.250	2.058.750	2019		50	20%	411.750	
	Finishing		183	35%	€ 22.500	7.875	1.441.125	2019		25	15%	216.169	
	Installations		183	15%		3.375	617.625	2019		15	10%	61.763	
SUBTOTALS STRUCTURE							€ 19.910.340			31		€ 3.334.982	

Functional depreciation					Value
Econom. Obsolescence	Construction method	inefficiency	Exces. Usage cost	Functional obsolescence	
0%	0%	5%	0%	5%	7.501.599
0%	0%	5%	0%	5%	5.251.119
0%	0%	0%	0%	0%	2.368.926
0%	0%	0%	0%	0%	2.058.750
0%	0%	0%	0%	0%	1.441.125
0%	0%	0%	0%	0%	617.625
					€ 19.239.144

6.4 Bijlage 2.1: Allocatie op basis van contante waarde huurovereenkomst en opstalwaarde.

Source		Value		value per sqm. or share
WOZ-value	Property tax bill 2021	€ 40.802.000	€	4.883
Acquisition price	Title deed	€ 38.240.991	€	4.576
Contract value	Rental information	€ 16.609.081	€	1.988
Amount to be allocated	Price minus contr. Value	€ 21.631.910	€	2.589
Tot. structure value	Depr. replacement value	€ 19.239.144		88,9%
Residual land value	Alloc. amount minus struct. val.	€ 2.392.766		11,1%
Allocated to structure	as % of acq. Price	€ 34.011.049		88,9%
Allocated to land	as % of acq. Price	€ 4.229.942		11,1%

Depreciable amount	Struc. value minus salvage value	€ 30.676.067	80,2%
--------------------	----------------------------------	--------------	-------



6.5 Bijlage 2.2: Schatting contante waarde huurovereenkomst Case-Study 2

Nr.	Unit	Huurder	V.V.O. / aantal	B.V.O.	Start	Einde	Rest. LT	Totale LT	Huidige huur	Indexatie p.j.
1	Office	Tenant 1	19	20	2-4-2019	1-4-2029	6,3	10,0		1,00%
2	Office	Tenant 1	17	17	2-4-2019	1-4-2029	6,3	10,0	€ 2.327.364	1,00%
3	Office	Tenant 1	48	50	2-4-2019	1-4-2029	6,3	10,0	€ 4.294	1,00%

Disconteringsvoet	
IRS	-0,10%
Vastgoedsectoropslag	3,75%
Objectopslag	3,50%
Totaal	7,15%

Huurinkomsten jaar 1	Huurinkomsten jaar 2	Huurinkomsten jaar 3	Huurinkomsten jaar 4	Huurinkomsten jaar 5	Huurinkomsten jaar 6
€ 2.350.638	€ 2.374.144	€ 2.397.885	€ 2.421.864	€ 2.446.083	€ 2.470.544
€ 4.337	€ 4.380	€ 4.424	€ 4.468	€ 4.513	€ 4.558
€ 2.354.974	€ 2.378.524	€ 2.402.309	€ 2.426.333	€ 2.450.596	€ 2.475.102
€ 2.197.830	€ 2.071.683	€ 1.952.776	€ 1.840.694	€ 1.735.045	€ 1.635.460

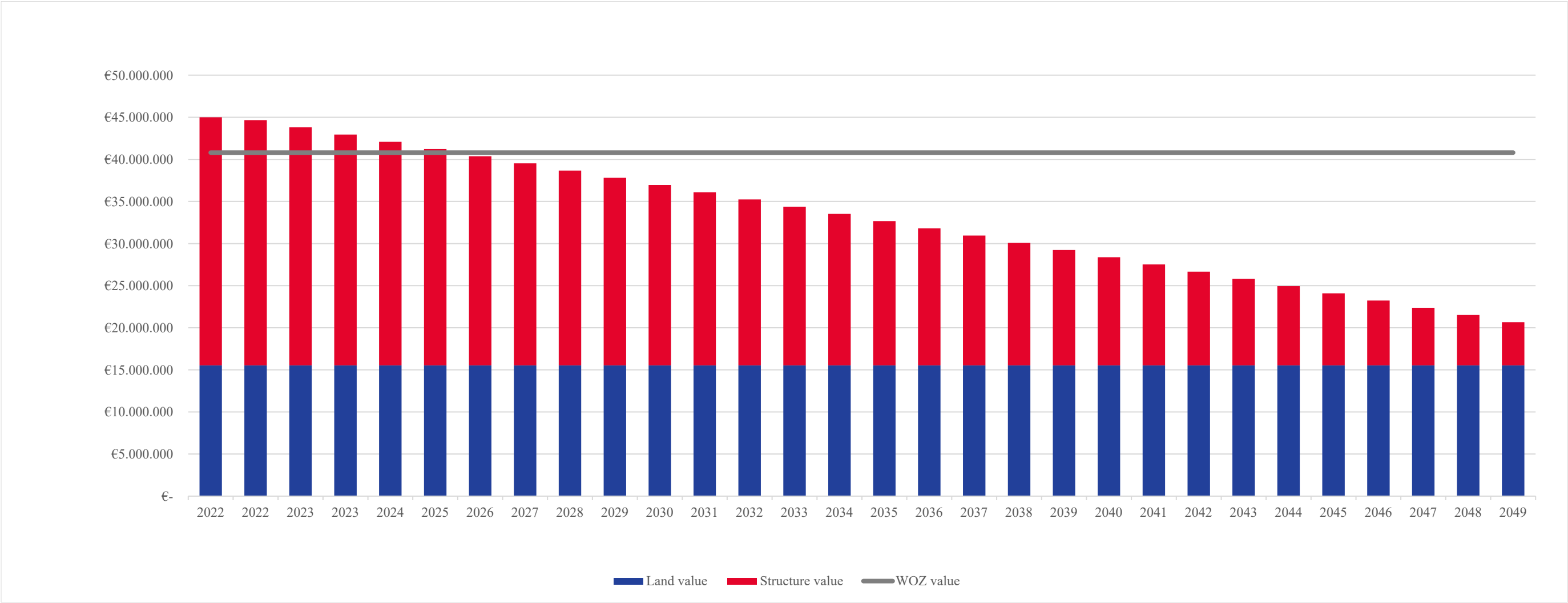
TOTAAL HUURINKOMSTEN	€ 14.487.838
CW TOTAAL HUURINKOMSTEN	€ 11.433.488

6.6 Bijlage 2.2: Schatting gecorrigeerde vervangingswaarde opstal Case Study 2

Depreciated replacement costs			Replacement value				Technical depreciation					Functional depreciation		Value
Type	Sqm	Parking places	% allocated	Reinstatment costs per sqm	Reinst. per type	Replacement value	Year of completion	Year of renovation	Total useful life	Salvage value in %	Salvage value absolute	Technical obsolescence	Functional obsolescence	
Office	Construction	8.768	50%		1.164	10.201.182	2019		50	20%	2.040.236	5%	0%	9.711.525
	Finishing	8.768	35%	€ 2.327	814	7.140.827	2019		25	15%	1.071.124	10%	0%	6.412.463
	Installations	8.768	15%		349	3.060.355	2019		15	10%	306.035	18%	0%	2.509.491
Inside Parking	Construction		183	50%	10.000	1.830.000	2019		50	20%	366.000	5%	0%	1.742.160
	Finishing		183	35%	€ 20.000	1.281.000	2019		25	15%	192.150	10%	0%	1.150.338
	Installations		183	15%	3.000	549.000	2019		15	10%	54.900	18%	0%	450.180
SUBTOTALS STRUCTURE					€	24.062.363			33		€ 4.030.446		€	21.976.157

6.7 Bijlage 2.2: Allocatie op basis van contante waarde huurovereenkomst en opstalwaarde.

Source		Value		value per sqm. or share
WOZ-value	Property tax bill 2021	€	40.802.000	€ 4.782
Acquisition price	Title deed	€	45.000.000	€ 5.274
Contract value	Rental information	€	11.433.488	€ 1.340
Amount to be allocated	Price minus contr. Value	€	33.566.512	€ 3.934
Tot. structure value	Depr. replacement value	€	21.976.157	65,5%
Residual land value	Alloc. amount minus struct. val.	€	11.590.355	34,5%
Allocated to structure	as % of acq. Price	€	29.461.716	65,5%
Allocated to land	as % of acq. Price	€	15.538.284	34,5%



6.8 Bijlage 2.3: Schatting contante waarde huurovereenkomst Case-Study 3

Nr.	Unit	Verd.	Huurder	V.V.O. / aantal	B.V.O.	Start	Einde	Rest. LT	Optie JR	Totale LT	Huidige huur
1	Building V	BG	V	1.305	1.370	24-1-2021	30-6-2031	9,5		9,5	€ 206.400
2	Building V	BG	V	1.398	1.468	28-6-2021	30-6-2031	9,5		9,5	€ 200.640
3	Building V	BG	V	1.432	1.504	1-12-2010	30-11-2050	28,9		28,9	€ 504.844
4	Building V	BG	V	1.437	1.509	1-7-2021	30-6-2026	4,5		4,5	€ 258.660
5	Building V	BG	V	1.105	1.160	28-6-2021	30-6-2031	9,5		9,5	€ 232.200
6	Building W	BG	W	7.169	7.527	28-6-2021	30-6-2036	14,5		14,5	€ 1.437.120
7	Building W	BG	W	5.308	5.573	28-6-2021	30-6-2031	9,5		9,5	€ 1.020.683
8	Building W	BG	W	111	116	1-8-2019	31-7-2024	2,6		2,6	€ 25.806
9	Building W	BG	W	85	89	1-1-2012	31-12-2027	6,0		6,0	€ 24.980
10	Building W	BG	W	50	53	1-3-2013	28-2-2023	1,2		1,2	€ 18.966
11	Building W	BG	W	47	50	1-7-2012	30-6-2027	5,5		5,5	€ 18.842
12	Building W	BG	W	28	30	1-3-2019	28-2-2024	2,2		2,2	€ 7.842
13	Building X	BG	X	386	405	28-6-2021	30-6-2031	9,5		9,5	€ 71.460
14	Building X	BG	X	3.247	3.409	1-12-2010	30-11-2030	8,9		8,9	€ 1.572.327
15	Building X	BG	X	3.236	3.398	1-3-2010	30-11-2050	28,9		28,9	€ 806.623
16	Building X	BG	X	488	513	1-12-2010	30-11-2030	8,9		8,9	€ 129.208
17	Building Y	BG	Y	1.677	1.761	1-12-2010	30-11-2030	8,9		8,9	€ 369.718
18	Building W	BG	W	781	820	1-6-2021	31-12-2022	1,0		1,0	€ 140.580
19	Building W	BG	W	73	77	1-6-2021	31-5-2026	4,4		4,4	€ 18.456

Huurinkomsten jaar 1	Huurinkomsten jaar 2	Huurinkomsten jaar 3	Huurinkomsten jaar 4	Huurinkomsten jaar 5	Huurinkomsten jaar 6	Huurinkomsten jaar 7	Huurinkomsten jaar 8	Huurinkomsten jaar 9	Huurinkomsten jaar 10	Huurinkomsten jaar 11	Huurinkomsten jaar 12	Huurinkomsten jaar 13	Huurinkomsten jaar 14	Huurinkomsten jaar 15
€ 206.400	€ 206.400	€ 206.400	€ 206.400	€ 206.400	€ 206.400	€ 206.400	€ 206.400	€ 206.400	€ 103.200					
€ 200.640	€ 200.640	€ 200.640	€ 200.640	€ 200.640	€ 200.640	€ 200.640	€ 200.640	€ 200.640	€ 100.320					
€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844	€ 504.844
€ 258.660	€ 258.660	€ 258.660	€ 258.660	€ 129.330										
€ 232.200	€ 232.200	€ 232.200	€ 232.200	€ 232.200	€ 232.200	€ 232.200	€ 232.200	€ 232.200	€ 116.100					
€1.437.120	€1.437.120	€ 1.437.120	€ 1.437.120	€1.437.120	€1.437.120	€1.437.120	€ 1.437.120	€1.437.120	€1.437.120	€ 1.437.120	€1.437.120	€1.437.120	€ 718.560	
€1.020.683	€1.020.683	€ 1.020.683	€ 1.020.683	€1.020.683	€1.020.683	€1.020.683	€ 1.020.683	€1.020.683	€ 510.342					
€ 25.806	€ 25.806	€ 15.484												
€ 24.980	€ 24.980	€ 24.980	€ 24.980	€ 24.980	€ 24.980									
€ 18.966	€ 3.793													
€ 18.842	€ 18.842	€ 18.842	€ 18.842	€ 18.842										
€ 7.842	€ 7.842	€ 1.568												
€ 71.460	€ 71.460	€ 71.460	€ 71.460	€ 71.460	€ 71.460	€ 71.460	€ 71.460	€ 71.460	€ 35.730					
€ 1.572.327	€1.572.327	€ 1.572.327	€ 1.572.327	€1.572.327	€1.572.327	€1.572.327	€ 1.572.327	€1.415.094						
€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623	€ 806.623
€ 129.208	€ 129.208	€ 129.208	€ 129.208	€ 129.208	€ 129.208	€ 129.208	€ 129.208	€ 116.287						
€ 369.718	€ 369.718	€ 369.718	€ 369.718	€ 369.718	€ 369.718	€ 369.718	€ 369.718	€ 332.746						
€ 140.580														
€ 18.456	€ 18.456	€ 18.456	€ 18.456	€ 7.383										
€ 7.065.355	€ 6.909.603	€ 6.889.213	€ 6.872.161	€ 6.731.758	€ 6.576.203	€ 6.551.223	€ 6.551.223	€ 6.344.098	€ 3.614.279	€ 2.748.587	€ 2.748.587	€ 2.748.587	€2.030.027	€ 1.311.467
€ 6.575.482	€ 5.984.670	€ 5.553.290	€ 5.155.463	€ 4.699.984	€ 4.273.037	€ 3.961.662	€ 3.686.982	€ 3.322.860	€ 1.761.803	€ 1.246.921	€ 1.160.466	€ 1.080.006	€ 742.356	€ 446.335

TOTAAL HUURINKOMSTEN	€	75.692.371	Disconteringsvoet	
CW TOTAAL HUURINKOMSTEN	€	49.651.318	IRS	0,20%
			Vastgoedsectoropslag	3,75%
			Objectopslag	3,50%
			Totaal	7,45%

6.9 Bijlage 2.3: Schatting gecorrigeerde vervangingswaarde opstal Case Study 3

Rekeneenheden					Vervangingswaarde			Technische veroudering					Functionele veroudering	Waarde	
Omschrijving	Type	Oppervlak	Aantal	% Bouwk.	Kostprijs per m²	Kostprijs per Eenh.	Vervangings waarde	Bouwjaar	Ren. Jaar	Levensduur	Restwaarde %	Restwaarde absoluut	Technische veroudering	Functionele afschrijving	
Building V	Ruwbouw	7.011		40%		1.218	8.539.215	2009		80	20%	1.707.843	12%	0%	7.514.509
	Afbouw	7.011		35%	€ 3.045	1.066	7.471.813	2009		30	15%	1.120.772	34%	0%	4.931.397
	Installaties	7.011		25%		761	5.337.010	2009		15	10%	533.701	72%	0%	1.494.363
Building W	Ruwbouw	14.336		40%		1.218	17.460.822	2009		80	20%	3.492.164	12%	0%	15.365.523
	Afbouw	14.336		35%	€ 3.045	1.066	15.278.219	2009		20	15%	2.291.733	51%	0%	7.486.327
	Installaties	14.336		25%		761	10.913.014	2009		15	10%	1.091.301	72%	0%	3.055.644
Building X	Ruwbouw	7.725		40%		1.218	9.409.123	2009		80	20%	1.881.825	12%	0%	8.280.028
	Afbouw	7.725		35%	€ 3.045	1.066	8.232.983	2009		20	15%	1.234.947	51%	0%	4.034.162
	Installaties	7.725		25%		761	5.880.702	2009		15	10%	588.070	72%	0%	1.646.597
Building Y	Ruwbouw	1.761		40%		1.218	2.144.715	2009		80	20%	428.943	12%	0%	1.887.349
	Afbouw	1.761		35%	€ 3.045	1.066	1.876.626	2009		20	15%	281.494	51%	0%	919.547
	Installaties	1.761		25%		761	1.340.447	2009		15	10%	134.045	72%	0%	375.325
SUBTOTAAL ONROEREND GOED						€	93.884.688			39		€ 14.786.838		€	56.990.771

6.10 Bijlage 2.3: Allocatie op basis van contante waarde huurovereenkomst en opstalwaarde.

Bron		Waarde		Waarde per m² / verhouding
WOZ-waarde	OZB-beschikking 2022		onbekend	onbekend
Acquisitieprijs	SPA	€	109.750.000	€ 3.738
Bel. waarde HC	Huurstaat opdrachtgever	€	49.651.318	€ 1.691
Acqpr. -/- waarde HC	Berekend	€	60.098.682	€ 2.047
Gebouw z. grond	Berekend	€	56.990.771	94,8%
Grondwaarde	Berekend	€	3.107.911	5,2%
Aandeel OG	Berekend	€	104.074.447	94,8%
Aandeel Grond	Berekend	€	5.675.553	5,2%

