

De waarde in het economische verkeer
in het kader van het fiscale waardebegrip in de Wet WOZ

mr. L.M. Rooseboom

*De waarde in het economische verkeer
in het kader van het fiscale waardebegrip in de Wet WOZ*

15 oktober 2010

MRE 2008 – 2010

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Inleiding en afbakening	3
1.1 Aanleiding, probleem en belang	3
1.2 Centrale vraag	4
1.3 Onderzoek Wet WOZ.....	4
2. Marktwaaarde versus waarde in het economische verkeer	6
3. Waarderingen in het kader van de Wet waardering onroerende zaken	8
3.1 Object in het kader van de Wet WOZ	8
3.1.1 Erfpacht	11
3.1.2 Opstalrecht	13
3.1.3 Economische eigendom	15
3.1.4 Tussenconclusie	16
3.2 Waarderingsficties in de Wet WOZ.....	17
3.2.1 Overdrachtsfictie.....	19
3.2.2 Verkrijgingsfictie.....	24
3.2.3 Tussenconclusie	27
3.3 Waarderingsmethoden.....	27
3.3.1 Vergelijkingsmethode	30
3.3.2 Huurwaardekapisatisatiemethode	31
3.3.3 Discounted-cash-flow methode	40
3.3.4 Tussenconclusie	43
3.4 Verschil marktwaaarde en WEV-WOZ	43
3.4.1 Portefeuilleonderzoek	44
3.4.2 Onderzoek individuele objecten	48
3.4.3 Tussenconclusie	50
3.5 Conclusie Wet WOZ	51
4. Conclusies en aanbevelingen	52
Literatuur.....	55
Jurisprudentie	58
Bijlage 1	60
Bijlage 2	62
Bijlage 3	63
Bijlage 4	65

1. Inleiding en afbakening

Nederlandse taxateurs plegen – steeds vaker – vastgoed te waarderen conform standaarden die voor alle jurisdicties gelijklopend is, waarmee eenheid zou moeten worden gebracht in de door de markt gebruikte waardebegrippen. Voor de Nederlandse jurisdictie geldt echter dat in een groot aantal situaties de wijze van waarderen is vastgelegd in Nederlandse wet- of regelgeving of in een vaste taxatiepraktijk die uit de Nederlandse wet- of regelgeving is ontstaan of die is bevestigd door jurisprudentie. Een aantal van deze waarderingsop grond van de Nederlandse wet- of regelgeving is fiscaal van aard.

Vervolgens gelden in verschillende belastingwetten verschillende regels en waarderingsficties om tot een waarde in de zin van die bepaalde wet te komen. De in deze scriptie te behandelen wet waarin deze term een rol speelt is de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).

1.1 Aanleiding, probleem en belang

In mijn dagelijks werk en praktijk als advocaat heb ik te maken met de hiervoor genoemde wet en in dat kader krijg ik regelmatig een taxatierapport van een taxateur onder ogen. Een dergelijk taxatierapport heeft, in het kader van de Wet WOZ, meestal als doel de waarde als opgenomen in een WOZ-beschikking te toetsen, dan wel te vergelijken met de marktwaarde. De taxatierapporten en de WOZ-beschikkingen lees ik ter informatie en daarbij valt op dat, zoals in de eerste alinea opgemerkt, taxateurs doorgaans een marktwaarde conform de daarvoor geldende (internationale) standaarden maken en geen, of onvoldoende, rekening lijken te houden met de specifieke wet- en regelgeving die voor een dergelijke waardebepaling van toepassing is.

Het gevolg van het voormelde probleem is in eerste instantie dat de waarderingsop grond van de Nederlandse wet- of regelgeving of in een vaste taxatiepraktijk die uit de Nederlandse wet- of regelgeving is ontstaan of die is bevestigd door jurisprudentie. Een aantal van deze waarderingsop grond van de Nederlandse wet- of regelgeving is fiscaal van aard.

Het gevolg van het voormelde probleem is in eerste instantie dat de waarderingsop grond van de Nederlandse wet- of regelgeving of in een vaste taxatiepraktijk die uit de Nederlandse wet- of regelgeving is ontstaan of die is bevestigd door jurisprudentie. Een aantal van deze waarderingsop grond van de Nederlandse wet- of regelgeving is fiscaal van aard.

Het gevolg van het voormelde probleem is in eerste instantie dat de waarderingsop grond van de Nederlandse wet- of regelgeving of in een vaste taxatiepraktijk die uit de Nederlandse wet- of regelgeving is ontstaan of die is bevestigd door jurisprudentie. Een aantal van deze waarderingsop grond van de Nederlandse wet- of regelgeving is fiscaal van aard.

Een volgend punt dat ik regelmatig in de praktijk meemaak is dat partijen bij transacties die ziet op rechten op onroerende zaken (anders dan volle eigendom) vaak niet de gevolgen voor de Wet WOZ overzien. Met andere woorden, in bepaalde bijzondere transacties zijn de commerciële uitgangspunten van partijen anders dan de formele uitwerking van de Wet WOZ voorschrijft.

Het gevolg van deze discrepantie is dat partijen in een later stadium nadere afspraken moeten maken om hun bedoelingen op de juiste wijze te regelen, of mogelijk wellicht een conflict krijgen over de wijze waarop de Wet WOZ voor hen uitwerkt.

Ten slotte is mij in de praktijk opgevallen dat partijen met betrekking tot de hen in eigendom toebehorende onroerende zaken weinig tot geen inzicht hebben in de verschillen tussen de marktwaarde van deze objecten en de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ (WEV-WOZ of WOZ-waarde). Indien partijen wel inzicht hebben de verschillen tussen de marktwaarde en de WOZ-waarde, is het hun meestal niet duidelijk waardoor de verschillen ontstaan.

Het doel van deze scriptie is inzicht te verschaffen in de bovenstaande in de praktijk gesignaleerde kwesties.

1.2 Centrale vraag

CENTRALE VRAAG: op welke wijze wordt de waarde in het economische verkeer in de zin van de Wet WOZ vastgesteld? Wat is het verschil met de marktwaarde? Op welke wijze kan worden voorkomen dat de uitwerking van de Wet WOZ afwijkt van hetgeen partijen commercieel voor ogen staat?

Teneinde te komen tot een juiste waardering in het kader van de Wet WOZ, zal uitgezocht moeten worden op welke wijze deze waarderingen tot stand behoren te komen en op welke wijze de waardering in de praktijk daadwerkelijk tot stand komen. Interessant is om te bezien of verbetering mogelijk of nodig is. Tevens dient te worden vastgesteld wat de term 'marktwaarde' (in niet-fiscale zin) inhoudt. Over het begrip marktwaarde zal in hoofdstuk 2 een korte inleiding volgen. Met de term 'marktwaarde' wordt in deze scriptie in ieder geval steeds de marktwaarde in niet-fiscale zin bedoeld.

SUBVRAAG: Wat is 'marktwaarde'?

1.3 Onderzoek Wet WOZ

In hoofdstuk 3 zal de waardering van de waarde in het economische verkeer van onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ worden behandeld. Teneinde te komen tot een waardering van de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ zal in de eerste plaats bezien moeten worden op welke wijze het object in het kader van die wet afgebakend wordt.

SUBVRAAG: Hoe wordt het object in het kader van de Wet WOZ afgebakend?

De verwachting is dat met name in het geval van eigendom van rechten op onroerende zaken (anders dan volle eigendom) discrepanties kunnen ontstaan tussen commerciële uitgangspunten van partijen en de wijze waarop de Wet WOZ voor partijen uitwerkt. Derhalve zal in deze scriptie aandacht besteed worden aan een drietal vormen van eigendom van onroerende zaken, namelijk het recht van erfpacht, het recht van opstal en de economische eigendom.

Nadat het object is bepaald zal moeten worden vastgesteld welke wijze specifieke waarderingsvoorschriften (en de daarin opgenomen ficties) voor de waardering van de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ gelden.

SUBVRAAG: Welk waarderingsvoorschriften en ficties gelden voor een waardering van de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ?

Indien de specifieke waarderingsvoorschriften zijn vastgesteld, resteert de vraag welke waarderingsmethoden dienen te worden gehanteerd en voor welke objecten deze methoden gelden.

SUBVRAAG: Welk waarderingsmethoden dienen te worden gehanteerd en voor welke objecten gelden deze methoden?

Tevens zal steeds worden vastgesteld of en hoe de waardering van de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ afwijkt van de marktwaarde en de waarde in het economische verkeer. In dat kader is ook de feitelijke situatie van een portefeuille van onroerende zaken onderzocht.

SUBVRAAG: Wijkt de waardering van de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ af van de marktwaarde, dan wel de waarde in het economische verkeer en op welke wijze?

De bovenstaande subvragen zullen steeds moeten worden beantwoord aan de hand van (i) de geldende wet en regelgeving, (ii) de desbetreffende rechtspraak en (iii) de in de literatuur ontwikkelde doctrine. Vervolgens zal, indien mogelijk, steeds moeten worden gezien hoe de uit het voorgaande voorkomende regels in de praktijk worden toegepast en of er mogelijkheden zijn voor verbetering. Voor de duidelijkheid, deze scriptie behandelt de waardering van de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ. De gecorrigeerde vervangingswaarde, een tweede in de Wet WOZ opgenomen waardebegrip, wordt buiten beschouwing gelaten.

2. Marktwaaarde versus waarde in het economische verkeer

Voor het begrip marktwaaarde zijn meerdere definities te onderscheiden. Ten eerste gebruikt het 'Royal Institute of Chartered Surveyors' (RICS) een definitie van marktwaaarde die door RICS Nederland als volgt is vertaald uit het Engels.

'Het geschatte bedrag waarvoor een object op de taxatiedatum zou worden overgedragen door een bereidwillige verkoper aan een bereidwillige koper in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd en zonder dwang hebben gehandeld.'

Ten tweede bestaat er een definitie van marktwaaarde conform de International Valuation Standards 2007 (IVS). De IVS zijn internationale en Engelstalige waarderingsrichtlijnen opgesteld door een non-profit organisatie, de International Valuation Standards Council. De meest recente vertaling van de definitie als gebruikt in de IVS luidt als volgt¹.

'Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.'

De bovenstaande twee definities zijn veel gebruikte definities, maar zeker niet de enige. In het kader van deze scriptie beperkt dit korte overzicht zich echter tot deze twee definities van marktwaaarde.

De in de Nederlandse fiscale wet- of regelgeving gebruikte definitie voor waarde in het economische verkeer in de fiscaliteit is als volgt gedefinieerd.

*'De prijs die bij aanbidding van de zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed.'*²

Vooropgesteld moet worden dat deze definitie van de waarde in het economische verkeer afwijkt van de 'waarde in het economische verkeer' in de zin van de Wet WOZ waarover deze scriptie gaat. Aan het einde van hoofdstuk 3 zal de definitie van de WEV-WOZ worden geïntroduceerd en met de marktwaaarde worden vergeleken.

Indien de verschillende elementen van de beide definities schematisch worden weergegeven, wordt duidelijk op welke wijze de definities van elkaar verschillen.

¹ Prof. Dr. T.M. Berkhout MRE MRICS

² Hoge Raad 5 februari 1969, BNB 1969/63, nr. 16.047

Marktwaaarde RICS	Marktwaaarde IVS	Waarde economische verkeer
geschatte bedrag	geschatte waarde	prijs
object	vastgoed	zaak
bereidwillige koper	bereidwillige koper	meestbiedende gegadigde
bereidwillige verkoper	bereidwillige verkoper	aanbieding ten verkoop
na behoorlijke marketing	na behoorlijke marketing	na de beste voorbereiding
marktconforme transactie	in een zakelijke transactie	op de meest geschikte wijze
op de taxatiedatum	op de waardepeildatum	-
geïnformeerd	met kennis van zaken	na de beste voorbereiding
zorgvuldig	prudent	na de beste voorbereiding
zonder dwang	niet onder dwang	-

Het grootse verschil tussen de drie definities lijkt te zijn dat de waarde in het economische verkeer lijkt te refereren aan de hoogst mogelijke opbrengst, hetgeen blijkt uit '*meestbiedende* gegadigde' en '*beste* voorbereiding' en '*meest* geschikte wijze'.³

De twee definities van marktwaaarde lijken sterk op elkaar. Berkhout en Hordijk merken op dat de termen 'object' en 'vastgoed' van elkaar kunnen afwijken, met name omdat een 'object' ook zou kunnen zien op vastgoed gerelateerde rechten. In het kader van deze scriptie wordt voor het begrip marktwaaarde aansluiting gezocht bij de definitie zoals gebruikt in de Nederlandse RICS standaarden, aangezien alle in het kader van deze scriptie bestudeerde taxatierapporten, zonder uitzondering, op basis van de definitie van marktwaaarde van RICS Nederland zijn opgesteld.

³ International Valuation Standards en Nederlandse waarderingsstandaarden, Berkhout en Hordijk, eerste druk mei 2008

3. Waarderingen in het kader van de Wet waardering onroerende zaken

De Wet WOZ is geen heffingswet, maar een wet die de waarde van een onroerende zaak vaststelt. Taxaties die worden verricht in het kader van de Wet WOZ worden vervolgens gebruikt voor heffingen in het kader van de gemeentelijke onroerendezaakbelastingen en overige heffingen door lagere overheden, alsmede voor de jaarlijkse inkomstenbelasting (zogenaamde box III-inkomsten). De taxaties worden bovendien voor steeds meer andere doelen gebruikt, waaronder voor hypothecaire financiering, voor gemeentelijke erfpachtconversies en in het kader van de Successiewet. Ten slotte bestaat sinds 1 januari 2010 de mogelijkheid dat derden, namelijk verzekeraars en aanbieders van hypothecair krediet, de geadministreerde WOZ-waarden raadplegen in het kader van fraude, met name bestrijding van hypotheekfraude.

De wet en regelgeving met betrekking tot de waardering van onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ is in een aantal wetten en regelingen vastgelegd. De hoofdregels zijn vastgelegd in de Wet WOZ. Op basis van de Wet WOZ heeft de wetgever een algemene maatregel van bestuur uitgevaardigd, het 'Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken'. Dit uitvoeringsbesluit is op haar beurt nader uitgewerkt in ministeriële regelingen die de inhoudelijke uitvoeringsregels geven.

De Wet WOZ bevat een aantal artikelen dat voor de waardering van onroerende zaken met name van belang is.

3.1 Object in het kader van de Wet WOZ

Art. 16

Voor de toepassing van de wet wordt als één onroerende zaak aangemerkt:

- a. een gebouwd eigendom;*
- b. een ongebouwd eigendom;*
- c. een gedeelte van een in onderdeel a of onderdeel b bedoeld eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;*
- d. een samenstel van twee of meer van de in onderdeel a of onderdeel b bedoelde eigendommen of in onderdeel c bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;*
- e. een geheel van twee of meer van de in onderdeel a of onderdeel b bedoelde eigendommen, of in onderdeel c bedoelde gedeelten daarvan, of in onderdeel d bedoelde samenstellen, dat naar de omstandigheden beoordeeld één terrein vormt bestemd voor verblijfsrecreatie en dat als zodanig wordt geëxploiteerd;*

- f. *het binnen de gemeente gelegen deel van een in onderdeel a of onderdeel b bedoeld eigendom, van een in onderdeel c bedoeld gedeelte daarvan, van een in onderdeel d bedoeld samenstel of van een in onderdeel e bedoeld geheel.*

De eerste stap die moet worden genomen om tot een waardebeoordeling op grond van de Wet WOZ te komen, is afbakening van het object. Art. 16 van de Wet WOZ omschrijft het object dat voor de toepassing van de Wet WOZ in acht wordt genomen. Allereerst gaat het om een onroerende zaak. De Hoge Raad heeft in 2005 bevestigd dat voor de invulling van het begrip onroerende zaak (niet gedefinieerd in de Wet WOZ) dient te worden aangesloten bij de betekenis in het Burgerlijk Wetboek.

*“Het hof heeft met juistheid voorop gesteld dat voor de betekenis van het begrip 'onroerende zaak' in de Wet WOZ moet worden aangesloten bij art. 3:3 Burgerlijk Wetboek.”*⁴

Een onroerende zaak in de zin van art. 3:3 BW moet door middel van de afbakeningsregels worden omgevormd tot een WOZ-object. De oorsprong hiervoor is dat de onroerendesaakbelastingen uit twee belastingen bestaan: een belasting terzake van het genot krachtens zakelijk recht (eigendom, bezit of beperkt recht; de ‘eigenarenbelasting’) en een belasting ter zake van het gebruik, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt of persoonlijk recht (de ‘gebruikersbelasting’). Deze belastingen staan in art. 220 van de Gemeentewet maar het onderscheid is ook terug te vinden in de duiding van de belanghebbende bij de WOZ-beschikking zoals beschreven in art. 24, lid 3, Wet WOZ).

Op basis van het geciteerde art. 16 van de Wet WOZ vijf verschillende typen belastingobjecten te beschrijven⁵:

1. gebouwd eigendom;
2. ongebouwd eigendom;
3. zelfstandig gedeelte van een gebouwd of ongebouwd eigendom;
4. samenstel van gebouwde eigendommen, ongebouwde eigendommen of zelfstandige gedeelten;
5. recreatiesamenstel.

Teneinde te komen tot het belastingobject dienen een aantal stappen te worden genomen (de afbakeningsregels)⁶:

- A. De afbakeningsregel waarmee wordt begonnen, is het vaststellen van de grens van de zakelijke rechten (de zakelijkgenotsgrenzen) die op een object rusten. Indien bijvoorbeeld een

⁴ HR 24 juni 2005, nr. 38 183, LJN AQ7093, Belastingblad 2005, blz. 853 (m.nt. Noordermeer van Loo; BNB 2005/275, concl. A-G Niessen, m.nt. Van Leijenhof; FED 2005/107, m.nt. Groenewegen; V-N 2005/33.28; V-N 2004/44.19, concl. A-G Niessen; (gemeente Harderwijk)).

⁵ Vakstudie Lokale Belastingen en Milieueffingen, commentaar art. 16 Wet WOZ

⁶ Wegwijs Wet WOZ 2008 2e druk, Makkinga e.a.; en Vraagbaak waardebeoordeling in het kader van de Wet WOZ, derde druk, 2008

perceel grond voor de helft is uitgegeven in erfpacht dan eindigt het ene object bij de grens waar het genot krachtens het recht van erfpacht (en daarmee het andere object) begint.

- B. Indien er meerdere aangrenzende objecten (zie afbakeningsregel A) zijn van dezelfde genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, dan worden deze objecten samengevoegd.
- C. Indien een gedeelte van het object blijkens zijn indeling evenwel bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, vormt dit gedeelte een zelfstandig WOZ-object.
- D. Indien zelfstandige delen bij dezelfde belanghebbende in gebruik, kunnen zij tot een zogenoemd samenstel of complex worden samengevoegd als zij naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Dit samenstel of complex vormt dan het WOZ-object.
- E. In het geval een object wordt doorsneden door de gemeentegrens dan hoort alleen het binnen de gemeente gelegen deel tot het WOZ-object in die gemeente.

De vraag is nu hoe rechten op onroerende zaken (anders dan volle eigendom) dienen te worden beschouwd: als zelfstandig gedeelte van een gebouwd of onbebouwd eigendom (zie punt 3 van de verschillende typen belastingobjecten) dan wel als een afzonderlijk gebouwd of ongebouwd eigendom in de zin van art. 16, aanhef en onderdeel a of b (zie punten 1 en 2 van de verschillende typen belastingobjecten). Een recht om een onroerende zaak te gebruiken kan bijvoorbeeld bestaan uit hoofde van economische eigendom, recht van erfpacht of opstalrecht, appartementsrecht, et cetera. Uit het zogenaamde Termunten-arrest⁷ uit 1982 blijkt dat er steeds sprake is van een afzonderlijk belastingobject indien een deel van een gebouwd of ongebouwd eigendom een andere genothebende krachtens zakelijk recht heeft dan de overige delen van het eigendom. Er is dan geen sprake van een zelfstandig gedeelte van een afzonderlijk gebouwd of ongebouwd eigendom. De term 'genot' wordt hier overigens uitgelegd als het 'recht op gebruik', hetgeen uit latere rechtspraak blijkt.

*"Indien op een onroerende zaak een erfpachtrecht rust, wordt onder het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht verstaan de aan het erfpachtrecht ontleende bevoegdheid om de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van dat recht. De tegen voormelde oordelen van het hof gerichte klachten, die uitgaan van de - onjuiste - veronderstelling dat de erfverpachter geheel of gedeeltelijk het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van de onroerende zaak heeft, falen derhalve."*⁸

In deze scriptie zal op grond van het voormelde stappenplan voor de objectafbakening ervan worden uitgegaan dat indien een deel van een gebouwd of ongebouwd eigendom een andere genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht heeft, dat deel zal worden aangemerkt als een zelfstandig belastingobject. De in het kader van de objectafbakening afgebakende objecten worden getaxeerd conform de ficties in de Wet WOZ. Hierop wordt in hoofdstuk 3.2 nader ingegaan.

⁷ HR 17 november 1982, nr. 21□248, Belastingblad 1983, blz. 67 (m.nt. Kruimel; BNB 1983/41; concl. A-G Mok; m.nt. Laeijendecker; V-N 1983/84; FED Gem.bel.; art. 273: 271; FED 1983/1407, m.aant. Brüll; NJ 1984, 126, m.nt. Kley; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AC7770 (gemeente Termunten)).

⁸ HR 21 februari 2001, nr. 35875, Belastingblad 2002, blz. 17 (BNB 2001/152; FED 2001/166; V-N 2001/19.29; LJN AS4165 (gemeente Amsterdam)).

Dit leidt ertoe dat indien bijvoorbeeld een gebouwde onroerende zaak in zijn geheel is uitgegeven in erfpacht en tevens in zijn geheel in gebruik is bij de erfpachter, de gebouwde zaak waarvan het genot krachtens het recht van erfpacht bij de erfpachter is komen te rusten het object is in de zin van art. 16 Wet WOZ. De erfpachter is derhalve de belastingplichtige en krijgt op grond van art. 24, derde lid, aanhef en onderdeel a, Wet WOZ de waardebeschikking met betrekking tot het object (en betaalt het eigenaarsdeel en, in het geval van een niet-woning, het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelastingen). De eigenaar van het bloot eigendom, de erfverpachter, heeft geen genot van de gebouwde zaak waar het erfpachtrecht op is gevestigd en is derhalve geen belanghebbende in de zin van art. 24, derde lid, aanhef en onderdeel a, Wet WOZ. De erfverpachter krijgt in beginsel geen waardebeschikking met betrekking tot het object en betaalt geen onroerendezaakbelastingen. Dit is het (logische) systeem van de Wet WOZ; de genothebende en de gebruiker worden belast. In de navolgende paragrafen zal ik een aantal bijzondere, maar steeds vaker voorkomende vormen van eigendom van rechten op onroerende zaken beschrijven waar de wet naar mijn mening en naar commerciële maatstaven leidt tot een belastingheffing bij de commercieel verkeerde partij. Deze gevolgen zullen privaatrechtelijk moeten worden opgelost door middel van contractuele afspraken tussen partijen, bijvoorbeeld in de erfpachtvoorwaarden. De te beschrijven eigendomsstructuren zijn de erfpachtlease, het erfpachtrecht op niveau en het huurafhankelijk opstalrecht.

3.1.1 Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter (de eigenaar van het erfpachtrecht) de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken alsof hij zelf de eigenaar is. Eventueel is de erfpachter een, eenmalige of terugkerende, vergoeding aan de erfverpachter verschuldigd, de canon.

De meest voorkomende vorm van erfpacht is de situatie waarin een gemeente de haar in eigendom toebehorende grond in erfpacht uitgeeft aan derden. Gemeenten zoals Amsterdam, Den Haag en Rotterdam maken hiervan nog altijd op grote schaal gebruik teneinde inkomsten te genereren en als beleidsinstrument, door het toegestane gebruik en beperkingen van het gebruik civielrechtelijk in de erfpachtafakte op te leggen.

In de praktijk is waarneembaar dat naast het voormelde traditionele gebruik van erfpacht ook steeds meer private partijen gebruik maken van de mogelijkheid een erfpachtrecht op hun eigendom te vestigen. Een steeds vaker voorkomend voorbeeld is de zogenaamde erfpachtlease-constructie (zie kader), die in eerste instantie voordelen voor de overdrachtsbelasting met zich zou kunnen brengen, maar ook gevolgen heeft voor de waardering in het kader van de Wet WOZ.

Erfpachtlease

Het is mogelijk om een verkoop- en terughuurtransactie (*sale and lease back*) juridisch vorm te geven met gebruikmaking van het zakelijk recht van erfpacht. Dat geschiedt doordat de koper/verhuurder (bloot)eigenaar wordt en de verkoper/huurder erfpachter. De verhuurverhouding is in dit geval belichaamd in de erfpachtvoorwaarden. Bij een *sale and lease back* draagt de verkoper/huurder het vastgoed in eigendom over aan de koper/verhuurder onder voorbehoud van het recht van erfpacht.

Juridische structuur

Bij notariële akte wordt de volle eigendom van de grond overgedragen door de eigenaar aan de koper. In dezelfde akte wordt door de koper een erfpachtrecht uitgegeven ten gunste van verkoper. De erfpachtvoorwaarden worden zodanig opgesteld dat ze in essentie huur- en verhuurbepalingen benaderen, bijvoorbeeld door aan te sluiten bij de bepalingen van een huurovereenkomst opgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken. Een aantal zaken van dwingendrechtelijke aard zijn van belang. Zo kan een erfverpachter (i.c. de koper/verhuurder) de erfpacht pas beëindigen als de erfpachter (i.c. de verkoper/huurder) gedurende twee jaren de erfpachtcanon niet voldoet. Dat kan mogelijk worden ondervangen door de verkoper/huurder hypotheek te laten stellen ten gunste van koper/verhuurder voor al hetgeen deze laatste van verkoper/huurder te vorderen heeft. Dat is dus ook een achterstallige erfpachtcanon. Op die manier zou de koper/verhuurder de erfpacht kunnen executeren; echter dit is voorzover mij bekend, in de praktijk niet voorgekomen en niet door jurisprudentie bevestigd. In de akte van vestiging van het recht van erfpacht worden verder alle bepalingen opgenomen die tussen verkoper en koper overeengekomen zijn.

Uit mijn ervaring in de praktijk blijkt dat de erfpachtlease een van de voorbeelden is waarbij de objectafbakening voor de WOZ-beschikking een ander gevolg kan hebben dan de partijen in commerciële zin voor ogen heeft gestaan. Vergeleken met een meer standaard *sale and lease back*, waarbij de verkoper huurder wordt van de koper, zijn de gevolgen voor de Wet WOZ inderdaad verschillend. Dan zal de verkoper/huurder een WOZ-beschikking krijgen als gebruiker van de gebouwde zaak en de koper een WOZ-beschikking ontvangen als eigenaar van de gebouwde zaak. In het geval van een erfpachtlease is echter slechts door de verkoper/erfpachter als belanghebbende een WOZ-beschikking ontvangen en deze zal zowel het eigenaarsdeel als het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelastingen moeten betalen. Als gezegd meen ik op basis van mijn ervaringen in de praktijk dat partijen voor ogen heeft gestaan de verdeling te handhaven alsof sprake is van een standaard *sale and lease back*. Ik meen dat deze bedoeling van partijen contractueel wordt vastgelegd, bij voorkeur in de erfpachtakte zodat ook opvolgende eigenaren (van de blote eigendom, dan wel het recht van erfpacht) daaraan gebonden zijn.

Een andere steeds vaker voorkomende constructie waarbij meervoudig grondgebruik wordt bewerkstelligd, is het zogenaamde erfpachtrecht op niveau (zie kader).

Erfpachtrechten op niveau

Het is juridisch mogelijk een recht van erfpacht niet slechts op de grond te vestigen, maar de bewoordingen van de erfpachtaakte zo te kiezen dat het erfpachtrecht slechts ziet op het gebruik van een onroerende zaak op een bepaald niveau, bijvoorbeeld een aantal meter boven of onder het maaiveld.

Op deze wijze kunnen meer rechten van erfpacht worden gevestigd die het gebruik van een onroerende zaak horizontaal splitsen. Strikt juridisch wordt eigendom van de verschillende niveaus, indien een bouwwerk boven en/of onder de grond is gerealiseerd, wel nagetrokken door het eigendom van de grond. Immers, slechts het vestigen van een opstalrecht doorkruist de horizontale natrekking door het eigendom van de grond. Het exclusieve gebruik van een bepaald niveau is daarentegen wel in handen van de eigenaar van het respectieve recht van erfpacht.

Op grond van afbakeningsregel A in het in paragraaf 3.1 beschreven stappenplan meen ik dat in het geval van de erfpachtrechten op niveau het genot van de verschillende niveaus van de gebouwde zaak op grond van de respectieve erfpachtrechten als gevolg hebben dat de verschillende niveaus, bijvoorbeeld verdiepingen, aparte objecten zijn in de zin van de Wet WOZ en dat de respectieve eigenaren van die erfpachtrechten ook ieder een (of meerdere, in het geval van onderdelen die als afzonderlijk geheel kunnen worden gebruikt) WOZ-beschikking krijgen. Dit is, naar mijn ervaring in de praktijk, ook wat de partijen commercieel voor ogen staat en wijkt niet af van de meer gebruikelijke situatie waarbij een onroerende zaak in bijvoorbeeld appartementsrechten is gesplitst. Naar mijn mening zijn specifieke contractuele arrangementen met betrekking tot de Wet WOZ niet nodig tussen de partijen.

3.1.2 Opstalrecht

Een recht van opstal is het recht om gebouwen, werken of beplanting in eigendom te hebben in, op of boven een onroerende zaak. Eventueel is de rechthebbende van het opstalrecht een eenmalige of terugkerende vergoeding verschuldigd aan degene die het opstalrecht heeft gevestigd, de retributie. Een opstalrecht onderscheidt zich van het erfpachtrecht en van alle andere beperkte rechten doordat het de horizontale natrekking doorbreekt en derhalve een scheiding in de eigendom van onroerende zaken aanbrengt.

Voor de objectafbakening in het kader van de Wet WOZ is het gedeelte van de gebouwde of ongebouwde zaak, waarop het genot van het opstalrecht rust conform afbakeningsregel A, het object in het kader van de Wet WOZ.

Een bijzondere vorm van een recht van opstal is het huurafhankelijk recht van opstal (zie kader).

Huurafhankelijk opstalrecht

Bij een huurafhankelijk opstalrecht is het opstalrecht geheel gekoppeld aan een huurovereenkomst met betrekking tot de grond. Op het moment dat de huurrelatie eindigt, eindigt automatisch het opstalrecht.

De objectafbakening bij een van huur afhankelijk opstalrecht wijkt af van die bij een gewoon opstalrecht. Bij een zodanig opstalrecht is het opstalrecht geheel gekoppeld aan de huurovereenkomst met betrekking tot de grond. De rechthebbende heeft dan wel de eigendom van de opstal, maar hij is niet beperkt gerechtigde met betrekking tot de grond. Dit is het gevolg van het feit dat zijn genot niet voortvloeit uit het opstalrecht, maar uit het huurrecht. De eigenaar van de grond heeft dientengevolge het zakelijk genot van de grond behouden. De Hoge Raad heeft reeds in 1979 hierover geoordeeld

“Het opstalrecht omvat anders dan erfpacht, niet mede het recht om de zaak waarop het gebouw rust, te gebruiken. Deze bevoegdheid vloeit slechts dan uit het recht van opstal voort, indien en voorzover dat nodig is voor het volle genot van het recht. Daaruit volgt dat indien een opstalrecht wordt gevestigd als aanvulling op en verbonden aan een eerder aangegane overeenkomst van huur en verhuur betreffende de onroerende zaak, de opstaller reeds uit de huurovereenkomst het uitsluitende gebruiksrecht op de grond ontleent. Het genot van de grond berust derhalve niet op het zakelijk recht van opstal.”⁹

Op grond van afbakeningsregel A behoren bij een van huur afhankelijk opstalrecht de grond en de opstal tot verschillende belastingobjecten¹⁰.

Het huurafhankelijk opstalrecht komt in de praktijk weinig voor. Bij de twee mij in de praktijk bekende gevallen was het in ieder geval niet de bedoeling van partijen dat de eigenaar van de grond, die belast was met een huurafhankelijk recht van opstal onroerendezaakbelastingen voor die grond zou blijven betalen. Dit is mijns inziens wel het gevolg van de objectafbakening in het kader van de Wet WOZ en partijen zullen derhalve contractueel (privaatrechtelijk) afspraken moeten maken over de wijze en door wie de onroerendezaakbelastingen worden betaald, ongeacht wie de aanslag krijgt. Ook hier dienen

⁹ HR 7 maart 1979, nr. 19 123, BNB 1979/126 (m.nt. Hofstra; NJ 1980, 116, m.nt. Kleyn; V-N 1979, blz. 672, punt 21; FED Gem.bel.: 394; LJN AB7442).

¹⁰ Vakstudie Lokale Belastingen en Milieuheffingen, commentaar art. 16 Wet WOZ

deze afspraken voor zover mogelijk te worden vastgelegd in de akte van vestiging van het huurafhankelijk opstalrecht zodat deze zakelijke werking krijgen.

3.1.3 Economische eigendom

Het begrip 'economische eigendom' is van fiscale oorsprong en het wordt gebruikt om een situatie aan te duiden die -kort gezegd- erop neer komt dat de 'economische eigenaar' krachtens overeenkomst met de eigenaar (in deze context 'juridische eigenaar' genoemd) aanspraak heeft op alle opbrengsten, terwijl hij alle kosten, lasten en verliezen voor zijn rekening neemt. In civielrechtelijke zin wordt het begrip overigens doorgaans anders geduid, namelijk een 'economische eigenaar' is iemand zich tegenover derden gedraagt als eigenaar van een zaak of rechthebbende op een bepaald vermogensrecht, maar dat niet is.¹¹ Economische eigendom is in essentie een contractueel arrangement tussen de juridische eigenaar en de economische eigenaar en heeft geen zakenrechtelijke werking.

Uit de literatuur met betrekking tot het onderwerp economische eigendom in het kader van de Wet WOZ blijkt dat degene die de economische eigendom van een object heeft, daarvan niet de genothebbende is krachtens zakelijk recht.¹² Vaststaat dat een economische eigenaar geen genothebbende is krachtens beperkt recht (een zakelijk recht). De wet vormt een gesloten stelsel van beperkte rechten en economische eigendom is daarin niet opgenomen. De vraag of een economische eigenaar bezitter (bezit is ook een zakelijk recht) is van een onroerende zaak is in 2000 aan de Hoge Raad voorgelegd. Hij heeft geoordeeld dat een economische gerechtigde de onroerende zaak niet voor zichzelf houdt en dus geen bezitter van de onroerende zaak is.¹³ Wel is de economisch gerechtigde bezitter van de vermogensrechten voortvloeiende uit de overeenkomst waarbij de economische eigendom is verkregen. Ten slotte is het de vraag of een economische eigenaar krachtens eigendom (een zakelijk recht) het genot heeft van een onroerende zaak. In dat kader kan gewezen worden op de uitspraak van het Hof Leeuwarden van 25 augustus 2000.

*"Nu er geen opstalrecht dan wel erfpachtrecht is gevestigd, wordt belanghebbende door natrekking volle eigenaar van alle tot de onroerende zaak behorende bestanddelen [...] en waaraan niet afdoet dat belanghebbende de economische eigendom heeft afgestaan."*¹⁴

Op basis van het voorgaande is de economische eigenaar geen genothebbende krachtens zakelijk recht en heeft de economische eigendom geen invloed op de objectafbakening conform afbakeningsregel A. Immers, het economische eigendom heeft geen zakelijkgenotsgrenzen.

¹¹ A.A. van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*, Ars Notariatus 120, Kluwer, Deventer, 2003, blz. 253.

¹² Vakstudie Lokale Belastingen en Milieuheffingen, commentaar art. 16 Wet WOZ

¹³ HR 18 februari 2000, NJ 2000, 278.

¹⁴ Hof Leeuwarden 25 augustus 2000, nr. 410/99, Belastingblad 2001, blz. 248 (LJN AS2505 (gemeente Littenseradiel)).

Het voorgaande neemt uiteraard niet weg dat het gedeelte van de gebouwde of ongebouwde zaak waar de economische eigendom van is overgedragen eventueel blijkens zijn indeling bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en derhalve kan kwalificeren als een zelfstandig belastingobject in het kader van de Wet WOZ. Dat is echter een feitelijk beoordeling en wordt niet beïnvloed door een eventueel overgedragen economische eigendom.

Tevens is het zo dat een economische-eigendomsoverdracht tot gevolg kan hebben dat de economische eigenaar, indien deze ook gebruiker daarvan is, belanghebbende in de zin van art. 24, derde lid, aanhef en onderdeel b, Wet WOZ is.

Sinds per 18 december 1995 de belastbaarheid van de verkrijging van economische eigendom van onroerende zaken is geïntroduceerd in de Wet op belastingen van rechtsverkeer, komt economische eigendom weinig voor. In de gevallen dat een overdracht van economische eigendom nog wel plaatsvindt, meen ik dat het doorgaans de bedoeling van partijen zal zijn om de economische gerechtigde in de positie te brengen dat deze alle lusten en lasten draagt. Indien dat het geval is, zal de uitwerking van de Wet WOZ anders zijn dan wat partijen commercieel voor ogen heeft gestaan. Immers, de eigenaar van de zaak waar de economische eigendom van is overgedragen, blijft na overdracht belanghebbende in de zin van art. 24, derde lid, aanhef en onderdeel a, Wet WOZ. Partijen zullen derhalve contractueel afspraken moeten maken over wie de onroerendezaakbelastingen betaalt, ongeacht wie de aanslag krijgt. De afspraken zouden eventueel als kettingbeding in de eigendomstitel van de bloot eigenaar kunnen worden opgenomen zodat deze, totdat de ketting verbroken wordt, ook voor rechtsopvolgers zullen gelden.

3.1.4 Tussenconclusie

Onroerende zaken zoals gedefinieerd in art. 3:3 BW dienen te worden herleidt tot belastingobjecten in de zin van de Wet WOZ door middel van toepassing van de afbakeningsregels.

In het geval van een erfpachtlease, een huurafhankelijk opstalrecht en economische eigendom zou het kunnen zijn dat de partijen commercieel een andere verdeling van onroerendezaakbelastingen voor ogen hebben dan op grond van de toepassing van de Wet WOZ het geval is. Indien dat het geval is, zullen partijen contractueel afspraken moeten maken om de partijbedoelingen op de juiste wijze te regelen. In het geval van de erfpachtlease en het huurafhankelijk opstalrecht kunnen deze afspraken in de akten van vestiging van erfpacht respectievelijk opstalrecht worden vastgelegd, zodat deze voor zover mogelijk zakenrechtelijke werking hebben. In het geval van economische eigendom zullen partijen zijn aangewezen op een kettingbeding in de leveringsakte om rechtsopvolgers aan een dergelijke afspraak te binden.

Met betrekking tot het erfpachtrecht op niveau meen ik dat de uitwerking van de Wet WOZ overeenkomst met de bedoelingen die partijen doorgaans zullen hebben.

3.2 Waarderingsficties in de Wet WOZ

De Wet WOZ kent regels voor de waardebepaling van de objecten die conform art. 16 Wet WOZ zijn afgebakend (zie paragraaf 3.1).

Art. 17

1. *Aan een onroerende zaak wordt een waarde toegekend.*
2. *De waarde wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.*
3. *In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een onroerende zaak, voor zover die niet tot woning dient, en met uitzondering van onroerende zaken die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het tweede lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:*
 - a. *de aard en de bestemming van de zaak;*
 - b. *de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.*
4. *In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het derde lid. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een bouwvergunning in de zin van de Woningwet is afgegeven en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming.*
5. *In afwijking in zoverre van het tweede lid wordt de waarde van een gebouwd eigendom dat tot woning dient en deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de in artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet bedoelde voorwaarden bepaald met inachtneming van een vooronderstelde verplichting om het gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Gebouwde eigendommen die dienstbaar zijn aan de woning worden geacht deel uit te maken van die woning.*

6. *Met betrekking tot een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16, aanhef en onderdeel f, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die dient te worden toegekend aan de gehele onroerende zaak.*

De twee waardebegrippen die blijkens art. 17 Wet WOZ kunnen worden gehanteerd zijn de waarde als beschreven in lid 2 (algemeen aangeduid met 'waarde in het economische verkeer') en de gecorrigeerde vervangingswaarde. In deze scriptie wordt steeds uitgegaan van de bepaling van de waarde in het economische verkeer. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde voor de huidige eigenaar, de zogenaamde 'subjectieve gebruikswaarde'. Deze komt alleen aan de orde bij incourante objecten en wordt in deze scriptie buiten beschouwing gelaten.

In art. 17, lid 2, van de Wet WOZ worden twee veronderstellingen, ook wel de zogenaamde waarderingsficties, opgevoerd.

Het doel van de waarderingsficties is, volgens de Vakstudie Lokale Belastingen en Milieueffingen, om door middel van het gebruik daarvan de uitgangspunten van de bepaling van de waarde gelijk te stellen voor alle te waarden objecten (afgebakend conform art. 16 Wet WOZ). Door uit te gaan van een veronderstelde verkoop onder gelijke omstandigheden worden de verschillen in feitelijke situaties van de betreffende objecten geneutraliseerd. De wetgever is van mening dat, indien dit anders zou zijn, er ongerechtvaardigde verschillen in belastingdruk zouden optreden tussen de verschillende gebruikers en de zakelijk gerechtigden. Door het introduceren van de waarderingsficties heeft de wetgever afstand willen nemen van de ter zake van de individuele onroerende zaak bestaande eigendoms- of gebruikssituatie. De ficties moeten bewerkstelligen dat de te hanteren waarde in sterke mate wordt geobjectiveerd door de band tussen object en subject te doorbreken. Dit is onderdeel van wat in de rechtspraak in de late jaren 70 en vroege jaren 80 van de vorige eeuw het 'objectieve en zakelijke karakter van de onroerend-goedbelastingen' werd genoemd. In de parlementaire geschiedenis is het door de wetgever als volgt verwoord.

“Het waarderingsvoorschrift, zoals dat is neergelegd in het tweede lid, bevat twee ficties. Enerzijds wordt namelijk verondersteld dat de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en anderzijds dat de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Er wordt bij de waardebepaling dus van een overdrachtsfictie en van een verkrijgingsfictie uitgegaan. De eerste fictie veronderstelt een overdracht van volle en onbezwaarde eigendom, ook al zou in werkelijkheid op de onroerende zaak een recht van erfpacht of van vruchtgebruik rusten. De verkrijgingsfictie veronderstelt een vrije opleverbaarheid van de onroerende zaak. Met omstandigheden die daarop inbreuk plegen, zoals het bewoond, verhuurd of verpacht zijn van de onroerende zaak, wordt geen rekening gehouden. De ficties moeten bewerkstelligen dat de te hanteren waarde in sterke mate wordt geobjectiveerd.”¹⁵

¹⁵ Kamerstukken II 1993/94, 22 □ 885, nr. 36, blz. 44

3.2.1 Overdrachtsfictie

De eerste betreft de veronderstelling dat de volle en onbezwaarde eigendom wordt overgedragen. In de literatuur en parlementaire geschiedenis bij de Wet WOZ wordt deze veronderstelling aangeduid als de *overdrachtsfictie*. Mijns inziens is die term enigszins verwarrend en zou beter gesproken kunnen worden over een eigendomsfictie of volle-eigendomsfictie, maar in het kader van de leesbaarheid van het onderhavige stuk zal de gangbare terminologie worden aangehouden. Deze overdrachtsfictie houdt in dat alle rechten worden geacht in één hand te zijn en ook in één fictieve koop betrokken te zijn, en daardoor de waardebepaling niet te beïnvloeden. Dat betekent dat de in het voorgaande hoofdstuk genoemde afgebakende objecten gewaardeerd moeten worden als ware zij volle eigendom (volgens de wettekst: *volle en onbezwaarde eigendom*).

Voorbeeld

Een woonhuis in Amsterdam op erfpachtgrond wordt gewaardeerd als een huis dat op eigen grond staat.

Als praktijkvoorbeeld dient de volgende stelling van de heffingsambtenaar in een procedure over de waarde van een recreatiewoning.

“Verweerder (LMR: de heffingsambtenaar) voert, kort samengevat, aan dat vergelijking met de verkoopcijfers van andere op het park gelegen recreatiewoningen niet juist is. Bij verkoop is de erfpacht waardedrukkende factor. Bij het vaststellen van de woz-waarde moet deze factor buiten beschouwing worden gelaten. Bij de taxatie van de onroerende zaak is dan ook uitgegaan van de volle en onbezwaarde eigendom.”¹⁶

In casu werd de waarde van de recreatiewoning naar beneden bijgesteld op grond van het gelijkheidsbeginsel. Bij de waardering van op hetzelfde terrein gelegen woningen was de grondwaarde door een fout van de heffingsambtenaar niet in acht genomen. Echter, dat neemt niet weg dat de bovenstaande stelling juist is. Bij het vaststellen van de waarde in het kader van de Wet WOZ dient te uitgegaan van de (fictie van) volle en onbezwaarde eigendom.

Erfpacht met afgekochte canon

Een apart onderwerp van discussie is de wijze waarop dient te worden omgegaan met een object, uitgegeven in erfpacht waarvan de verschuldigde canon voor een bepaalde tijd is afgekocht. Als eerder beschreven wordt de waarde van een in erfpacht uigegeven object aangepast als ware het object volle en onbezwaarde eigendom. Zie ter zake de feitelijke uitwerking van een dergelijke aanpassing van erfpacht naar volle eigendom de volgende uitspraak.

¹⁶ Rb. Haarlem 11 juli 2006, nr. 05/5344

“Belanghebbende is erfpachter van de woning. De erfpachtcanon is voor een periode van 50 jaar afgekocht. Ingevolge art. 17, tweede lid, Wet WOZ moet de waarde van de woning worden bepaald indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen. Dit brengt mee dat wordt uitgegaan van de volle eigendom van de grond. Verweerder (LMR: de gemeente) voert het beleid het verschil tussen de waarde van de volle eigendom en de waarde van het erfpachtcontract te benaderen door het verschil te bepalen op de kosten van de afkoop van de erfpachtcanon voor een tijdvak van 100 jaar. Het hof is van oordeel dat door een dergelijke benadering vorenbedoeld verschil, en daarmee de waarde van de woning, niet te hoog wordt bepaald. Nu de erfpachtcanon in dit geval voor een tijdvak van 50 jaren is afgekocht, dient het verschil tussen de waarde van het erfpachtrecht en de volle eigendom te worden bepaald op de kosten van afkoop van de canon over een aanvullend tijdvak van eveneens 50 jaren.”¹⁷

Het Hof Amsterdam stelt in navolging van de gemeente vast dat een voor 100 jaar afgekochte erfpachtcanon de waarde van volle eigendom benadert. In een uitspraak van 2003 heeft het Hof Amsterdam nogmaals beslist over een dergelijke kwestie. In die zaak kwam zij tot de conclusie dat een afgekocht canon voor een termijn van 50 jaar nog niet de waarde van volle eigendom benadert.

“Volgens de gemeente moet rekening worden gehouden met de omstandigheid dat belanghebbende niet de volle eigendom van de woning heeft gekocht, maar het daarop betrekking hebbende erfpachtsrecht. Nu belanghebbende de verschuldigde erfpachtcanon voor 50 jaar heeft afgekocht, moet de waarde worden verhoogd met (...) (LMR: de contante waarde van de toekomstige erfpachtcanon na jaar 50).”¹⁸

De geciteerde uitspraken zijn opvallend, omdat ik in de praktijk tot nu toe altijd heb meegemaakt dat marktpartijen er van uit gaan dat de waarde van een erfpachtrecht waarvoor de canon is afgekocht voor een termijn van 30 jaar of meer, gelijk is aan de waarde van volle eigendom. Ter verduidelijking, in het kader van betaling van overdrachtsbelasting bij verkrijging van erfpachtrechten met een afgekochte canonverplichting ontvang ik regelmatig verklaringen van taxateurs waarin het voorgaande wordt bevestigd. Ter illustratie is aan deze scriptie als bijlage 1 een dergelijke geanonimiseerde verklaring gehecht waar de afgekochte canontermijn exact 30 jaar bedraagt.

Ook anderen zijn tot de conclusie gekomen dat marktpartijen ervan uitgaan dat de waarde van een erfpachtrecht waarvoor de canon is afgekocht voor een termijn van 30 jaar of meer, gelijk is aan de waarde van volle eigendom. Als voorbeeld verwijs ik naar de scriptie ‘Waarderingspercepties rond erfpacht’ van mijn MRE-studie voorganger J.W.J.M. Esser, uit de jaargang 2001-2003, waarin hij schrijft:

¹⁷ Hof Amsterdam 29 oktober 1999, nr. 97/21892, Belastingblad 2000, blz. 775 (www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AA7780 (gemeente Amsterdam)).

¹⁸ Hof Amsterdam 20 januari 2003, nr. 02/3146 PV, Belastingblad 2003, blz. 566.

“Als de belegger geen rekening wenst te houden met de invloed van een afgekocht erfpachtrecht, betekent dit dat de belegger bij verkoop van een dergelijk beleggingsobject veronderstelt dat hij precies dezelfde prijs ontvangt voor het object, als zou het object op eigen grond staan. De ondervraagden stelden wel de voorwaarde dat de resterende looptijd van het afgekochte erfpachtcontract minimaal 30 jaar is.”¹⁹

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat er een discrepantie lijkt te bestaan tussen de werking van de Wet WOZ, uitgewerkt in bijvoorbeeld de voormelde rechtspraak (erfpachtrecht met afgekochte canon voor 100 jaar is gelijk aan de waarde van volle eigendom) en de perceptie van de markt (erfpachtrecht met afgekochte canon voor 30 jaar is gelijk aan de waarde van volle eigendom). Zonder de bedoeling te hebben het één of het ander te bewijzen, beschrijf ik hierna een korte rekenexercitie met geschatte/aangenomen getallen. Ik wijs er op dat een wijziging van één van de aannamen uiteraard tot grote verschillen in de uitkomsten kunnen leiden.

Ik meen dat men zou moeten aannemen dat de waarde van de blote eigendom plus de waarde van het erfpachtrecht, de waarde van de volle eigendom van een onroerende zaak behelst. De waarde van het bloot eigendom is, in theorie, gelijk aan de netto contante waarde van alle toekomstige canonbetalingen. Hoe verder deze canonbetalingen in de toekomst liggen (met andere woorden hoe langer het tijdvak waarvoor de canonbetalingen per heden zijn afgekocht), hoe kleiner de waarde van het bloot eigendom. Indien een de canonbetalingen voor een erfpachtrecht eeuwigdurend zijn afgekocht, benadert de waarde van het bloot eigendom nihil en benadert de waarde van het erfpachtrecht de waarde van het volle eigendom. De vraag is nu hoe een erfpachtrecht met een afgekocht erfpachtcanon voor een bepaalde tijd (dus minder dan eeuwigdurend) zou moeten worden gewaardeerd. Uitgaande van bijvoorbeeld een waardegroei van grond van 2% (de afgeronde gemiddelde prijsindex van de afgelopen 10 jaar) en een discontovoet van 9% (gemiddelde wettelijke handelsrente van de afgelopen 10 jaar) zou een toekomstige canonbetaling in jaar 100 op dit moment slechts voor 0,13% in acht moeten worden genomen. Dat lijkt een verwaarloosbaar percentage, waardoor deze toekomstige canon voor de huidige waarde van geen belang is. Daartegenover staat dat een toekomstige canonbetaling in jaar 30 op dit moment, op basis van de voormelde getallen, voor 13,65% in acht moeten worden genomen. Dat lijkt op zichzelf een significant percentage en zou derhalve nog invloed kunnen hebben op de huidige waarde van een onroerende zaak in erfpacht. Zie voor de berekeningen van de huidige waarde van 120 jaar toekomstige canons de aan deze scriptie gehechte bijlage 2. Daarbij moet uiteraard nogmaals bedacht worden dat wijziging van de ingevoerde gegevens (2% en 9%) tot zeer uiteenlopende uitkomsten kan leiden.

De conclusie is dat de vraag hoe om te gaan met de waardering van een afgekocht erfpachtcanon niet eenduidig te beantwoorden is. Daarbij moet bedacht worden dat de in de markt blijkbaar vaak gebruikte termijn van 30 jaar uiteraard slechts gedeeltelijk is gebaseerd op een berekening als de voorgaande en vermoedelijk met name samenhangt met de investeringshorizon van de gemiddelde

¹⁹ Waarderingspercepties rond erfpacht, J.W.J.M. Esser, 2003

belegger en diens bereidheid om voor betalingen die meer dan 30 jaar in de toekomst liggen geen prijsafslag meer in acht te nemen. Er lijkt een discrepantie te bestaan tussen de werking van de Wet WOZ en de opvattingen van de markt.

Waardedrukkende factoren

Uit de parlementaire geschiedenis bij de Wet WOZ blijkt dat de overdrachtsfictie inhoudt dat bij de waardebepaling geen aftrek dient te worden toegepast voor op de onroerende zaak (afgebakend conform art. 16 Wet WOZ) rustende zakelijke rechten, zoals een erfpachtrecht, een recht van opstal, een recht van vruchtgebruik, een hypotheekrecht, et cetera.

“Het waarderingsvoorschrift, zoals dat is neergelegd in het tweede lid, bevat twee ficties. Enerzijds wordt namelijk verondersteld dat de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen en anderzijds dat de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Er wordt bij de waardebepaling dus van een overdrachtsfictie en van een verkrijgingsfictie uitgegaan. De eerste fictie veronderstelt een overdracht van volle en onbezwaarde eigendom, ook al zou in werkelijkheid op de onroerende zaak een recht van erfpacht of van vruchtgebruik rusten. De verkrijgingsfictie veronderstelt een vrije opleverbaarheid van de onroerende zaak. Met omstandigheden die daarop inbreuk plegen, zoals het bewoond, verhuurd of verpacht zijn van de onroerende zaak, wordt geen rekening gehouden. De ficties moeten bewerkstelligen dat de te hanteren waarde in sterke mate wordt geobjectiveerd”²⁰

Voorts dient te worden aangetekend dat situaties en omstandigheden die leiden tot een daadwerkelijke beperking van het genot wel van invloed kunnen zijn op de waarde. Deze lezing volgt uit een arrest van de Hoge Raad uit 1998, waarin hij het navolgende bepaalde.

“De vraag of sprake is van een waardedrukkende invloed van een verplichting werd tot nu toe beantwoord aan de hand van het criterium of degene tegenover wie de verplichting geldt, belastingplichtig is wegens het genot van de zaak. Die leer wordt nu verlaten. Voor de beantwoording van de vraag of waardedrukkende invloed toekomt aan een zakelijke dan wel daarmee gelijk te stellen verplichting is beslissend of door die verplichting de omvang van het genot van de zaak en daardoor de waarde ervan, ongeacht de persoon van de zakelijk gerechtigde of gebruiker, wordt beperkt. Bij een beding als het onderhavige antispeculatiebeding, ongeacht of het is versterkt met een kettingbeding, is van zodanige waardedrukkende invloed geen sprake.”²¹

Op basis van het voorgaande geldt dat een erfdienstbaarheid, omdat een dergelijk beperkt recht doorgaans het genot van de zaak beperkt, wel een waardedrukkend effect kan hebben. Een

²⁰ Kamerstukken II 1993/94, 22 885, nr. 36, blz. 44.

²¹ HR 25 november 1998, nr. 33 212, Belastingblad 1999, blz. 79 (BNB 1999/18; V-N 1998/58.3; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BI6532).

erfdienstbaarheid wijkt derhalve af van de andere beperkte rechten die in principe geen waardedrukkende werking hebben.

Niet onvermeld kan blijven dat ook andere wettelijke beperking van invloed kunnen zijn op de waarde. De parlementaire geschiedenis beschrijft deze mogelijkheid reeds in 1971 (verwijzingen naar oude wetteksten zijn verwijderd).

*“(...) het voorschrift van art (...) niet uitschakelt de invloed welke uitgaat van (...) door de wet gestelde beperkingen (bijvoorbeeld het burennrecht, kapverboden, enz.). Onder deze wettelijke beperkingen vallen ook de huurderbeschermingsmaatregelen, doch de invloed daarvan wordt door de duidelijke bewoordingen van het artikel wel uitgeschakeld. Naarmate de huurliberalisatie voortschrijdt zal overigens de betekenis hiervan afnemen”.*²²

Met name beperkingen in het gebruik vanwege een voor een individuele onroerende zaak geldend bestemmingsplan heeft geleid tot uitgebreide geschillen en jurisprudentie over de waardering van onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ. Uitgangspunt is dat de bestemmingsbeperkingen op basis van een bestemmingsplan in acht dienen te worden genomen bij de bepaling van de waarde in het kader van de Wet WOZ. Uitzonderingen kunnen voorkomen indien te verwachten is dat een gemeente een vrijstelling voor het beoogde gebruik zal verlenen of een wijziging van de bestemming op handen is. Het voert in het kader van deze scriptie te ver deze problematiek volledig uit te werken. Volstaan wordt met een schema waarin de waardebeperkende omstandigheden zijn gerubriceerd.²³

Waarde ²⁴	Niet waardedrukkend
	erfpacht
	opstalrecht
	vruchtgebruik
erfdienstbaarheid	
	antispeculatiebeding
	kettingbeding
met een zakelijk recht gelijk te stellen recht of verplichting	
	hoedanigheid van de belanghebbende
	invloed van de rechtsvorm
	contractuele bepalingen
	bijzondere omstandigheden
	transactie-, overdrachtskosten
	splitsingskosten en -verbod

²² NvT, art. 5, eerste lid, Besluit OZB, Stb. 1971, 616.

²³ Vakstudie, commentaar art. 17 lid 2 Wet WOZ

²⁴ Slechts in het geval dat het daadwerkelijke genot ook beperkt wordt

	servicekosten
	reserves VVE ²⁵
	lidmaatschap CV of VVE
	Huurbeschermingsmaatregelen
woonruimteverordeningen	
publieke bestemming	
agrarische bestemming	
recreatieve bestemming	
kapverboden	
burenrecht	
	door belanghebbende zelf gegeven bestemming
	invloed Wet voorkeursrecht gemeenten
invloed publiekrechtelijke overdrachtsbeperking woningcorporatie	

3.2.2 Verkrijgingsfictie

De tweede waarderingsfictie houdt in dat wordt uitgegaan van een onroerende zaak die onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen worden genomen. In de literatuur en parlementaire geschiedenis wordt deze veronderstelling aangeduid als de *verkrijgingsfictie*. Ook deze term is enigszins verwarrend; er zou wellicht beter kunnen worden gesproken over een leegstands-fictie of eigen-gebruiks-fictie.

Deze verkrijgingsfictie houdt in dat bij een woning de waarde bepaald wordt alsof het in het geval van een fictieve verkoop direct door de verkrijger kan worden bewoond. Voor woningen, die het overgrote deel van de totale waarde van onroerende zaken in Nederland uitmaken (7,5 miljoen woningen versus 800.000 niet-woningen)²⁶, komt dit meestal overeen met de situatie zoals gebruikelijk in de markt. Woningen zijn in de regel meer waard in lege dan in verhuurde staat. De lege staat wordt voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ in acht genomen. Voor eigenaar-gebruikers komt dit als gezegd overeen met de werkelijkheid, immers zodra zij hun woonhuis verkopen ligt het in hun macht het woonhuis ook in lege staat te leveren. Voor beleggers in woningen geldt dit uiteraard niet. Op de huursituatie van woningen kan een belegger door de wettelijke huurbeschermingsregels nauwelijks invloed uitoefenen, maar ook hier wordt de waarde voor de Wet WOZ in lege staat bepaald. Om verwarring te voorkomen was deze uitwerking van de Wet WOZ reeds opgenomen in de Waarderingsinstructie 1995.

²⁵ HR 8 september 1993, FBN 1993, nr 132 en HR 13 augustus 2010, nr 09/00181 (LJN BL7268)

²⁶ WOZ wijzer, informatie voor raadsleden, de Waarderingskamer Den Haag, juni 2010.

“De waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ bepalen daarmee ook welke marktgegevens van betekenis zijn voor de waardebepaling en welke waarderingsmethodieken gehanteerd kunnen worden. De waarderingsmethoden die gericht zijn op bijvoorbeeld het bepalen van de beleggingswaarde van een object en verkoopgegevens van beleggingsobjecten zijn door de formulering van het waardebegrip in de Wet WOZ niet bruikbaar voor de waardebepaling van woningen in het kader van de wet.

Voor de 'markt' van woningen komen de transactiegegevens voor 'eigen-woningen' het meest overeen met de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ. Voor de verwerking van de transactieprijzen van 'eigen-woningen' moet wel beoordeeld worden of de omstandigheden bij de transactie in voldoende mate overeenstemmen met de waarderingsvoorschriften. Hierbij is met name een verhuurde staat of het van toepassing zijn van een erfpachtrecht in plaats van eigendom van groot belang voor de interpretatie van de transactieprijz. Deze omstandigheden spelen wel een (belangrijke) rol bij de totstandkoming van verkoopprijzen, maar bij de waardebepaling moet deze invloed buiten aanmerking blijven en wordt uitgegaan van 'vrij en onbezwaard' en van 'onmiddellijk in gebruik te nemen’.”²⁷

Ook in de jurisprudentie is dit bevestigd.

“Ingevolge het bepaalde in art. 17, tweede lid, Wet WOZ dient voor de bepaling van de aan een onroerende zaak toe te kennen waarde ervan te worden uitgegaan dat de volle en onbezwaarde eigendom zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou kunnen nemen. Op grond hiervan wordt de waardedrukkende werking van verhuur buiten beschouwing gelaten.”²⁸

Ook in het kader van de verkrijgingsfictie geldt dat eventuele wettelijke beperkingen leiden tot een lagere vaststelling van de waarde in het kader van de Wet WOZ. Als voorbeeld kan dienen een belanghebbende die woningen verhuurt in het kader van sociale verhuur. De huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam maakt volgens belanghebbende verkoop van de woningen op de vrije markt onmogelijk.²⁹ Het Hof oordeelde in tweede instantie dat aan een mogelijk uit de huisvestingsverordening voortvloeiende beperking geen waardedrukkende invloed toekomt, echter de Hoge Raad oordeelde anders.

“De in art. 17 Wet WOZ vervatte overdrachtsfictie staat niet eraan in de weg dat bij de waardering van een zaak rekening wordt gehouden met de waardedrukkende invloed van een publiekrechtelijke regeling die - doordat niet elke potentiële koper de zaak zou mogen bewonen - de kring van gegadigden voor de verkrijging van die zaak beperkt (vergelijk HR 19 mei 1982, nr. 21 029, BNB 1982/199 en HR, 28 mei 2004, nr. 38 665, BNB 2004/233). Alsnog moet worden onderzocht of de

²⁷ Waarderingsinstructie 1995, februari 1995, blz. 102 (tweede druk).

²⁸ Hof 's-Gravenhage 25 mei 2000, nr. BK-98/01164, Belastingblad 2000, blz. 1079 (www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AS2545).

²⁹ Vakstudie, commentaar art. 17 lid 2 Wet WOZ

*huisvestingsverordening een dergelijke beperking van de kring van gegadigden meebrengt en zo ja, in welke mate de waarde daardoor wordt gedrukt.*³⁰

Voor commercieel vastgoed geldt het omgekeerde van hetgeen voor woningen geldt. Deze onroerende zaken zijn doorgaans meer waard in verhuurde staat. Op grond van de tekst van de Wet WOZ dient dat de waarde in het kader van de WOZ op gelijke wijze als bij woningen (inclusief woningen in eigendom van een belegger) te worden vastgesteld, namelijk in lege staat. In theorie gebeurt dat ook, waarbij bij de bepaling van de waarde er wel vanuit wordt gegaan dat op de dag van waardebepaling de onroerende zaak kan worden verhuurd voor de alsdan geldende markthuurprijs. Dit verschil in benadering tussen waardering van woningen en niet-woningen wordt gebaseerd op het algemene uitgangspunt dat een eigenaar geacht wordt al het nodige te doen om tot een maximale waarde van de onroerende zaken te komen (d.w.z. niet-woningen verhuren en woningen niet verhuren). De juridische uitwerking is in ieder geval vastgelegd in art. 20 Wet WOZ en art. 4 van de daarbij behorende Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken (zie volgende paragraaf 3.3).

Het voorgaande leidt ertoe dat verwacht kan worden dat de verkrijgingsfictie voor niet-woningen tot een lagere WEV-WOZ zal komen dan de marktwaarde. Voor verhuurde woningen geldt theoretisch het omgekeerde, namelijk dat de WEV-WOZ hoger zal komen dan de marktwaarde. In theorie zou de verkrijgingsfictie niet moeten leiden tot een verschil in WEV-WOZ en marktwaarde, aangezien deze laatste ook gewaardeerd wordt in vrij opleverbare staat. De wetgever heeft in de parlementaire geschiedenis bij de afschrijvingsbeperking op gebouwen (art. 3.30a Wet IB 2001) in Werken aan winst dezelfde verwachting uitgesproken.

“Zoals uit het voorgaande blijkt wordt voor de bodemwaarde aansluiting gezocht bij de WOZ-waarde. Uitgangspunt voor het waardebegrip onder de Wet WOZ is in feite de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak in vrij opleverbare staat. Dat wil zeggen dat de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. Voor incourante gebouwen (nietwoningen) zoals bijzondere industriële complexen wordt de WOZ-waarde overigens bepaald op de vervangingswaarde indien deze hoger is dan de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak in vrij opleverbare staat. De WOZ-waarde wordt bepaald naar het prijspeil op een peildatum.

Met ingang van 2008 is naar verwachting sprake van een jaarlijkse WOZ-taxatie waarbij de peildatum één jaar voor het begin van het kalenderjaar ligt waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Dat betekent dat voor het kalenderjaar 2008 wordt uitgegaan van de waardepeildatum 1 januari 2007. Voor het jaar 2007 wordt nog uitgegaan van de waardepeildatum 1 januari 2005 (tweejaarlijkse taxatie). Ook als de

³⁰ HR 11 november 2005, nr. 39 455, Belastingblad 2006, blz. 159 (BNB 2006/13; V-N 2005/57.22; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AU6011).

*waarde in het economische verkeer hoger of lager is dan de WOZ-waarde, wordt uitgegaan van de WOZ-waarde. Enkele voorbeelden daarvan zijn de volgende. In de huidige kantorenmarkt is een pand met een 10-jarig huurcontract en een solide huurder veel waard, maar zal het voor de WOZ gewaardeerd worden alsof het leeg is en daardoor mogelijk een stuk lager dan de WEV. Verhuurde woningen met een lage huur worden gewaardeerd alsof ze leeg zijn en hebben daardoor een hogere WOZ-waarde dan de WEV omdat een hogere huur tot de mogelijkheden behoort.*³¹

3.2.3 Tussenconclusie

De Wet WOZ kent twee waarderingsficties. De overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie. De ficties houden in dat bij een waardering in het kader van de Wet WOZ wordt ervan uitgegaan (i) dat het volle en onbezwaarde eigendom van een object wordt overgedragen en (ii) dat het object onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen worden genomen.

Het doel van de wetgever is om door het introduceren van de waarderingsficties te bewerkstelligen dat voor alle belastingplichtigen dezelfde heffingsmaatstaf zal gelden.

De verwachting is dat toepassing van de overdrachtsfictie zal leiden tot een hogere WEV-WOZ dan de marktwaarde. De verkrijgingsfictie zal naar verwachting voor woningen tot een hogere WEV-WOZ, en voor niet-woningen tot een lagere WEV-WOZ leiden.

Met betrekking tot de waardering van afgekocht erfpacht lijkt er een discrepantie te bestaan tussen de werking van de Wet WOZ en de opvattingen van de markt.

3.3 Waarderingsmethoden

De Wet WOZ kent regels met betrekking tot waarderingsmethoden van de onroerende zaken die conform art. 16 Wet WOZ (zie paragraaf 3.1) zijn afgebakende, een en ander uiteraard met inachtneming van de hiervoor beschreven waarderingsficties (zie paragraaf 3.2).

Art. 20

- 1. De in artikel 1, tweede lid, bedoelde ambtenaar van de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen, bepaalt de waarde van die onroerende zaak.*
- 2. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepaling.*

³¹ Tweede kamer, vergaderjaar 2005-2006, 30572, nr. 3 (Memorie van Toelichting), blz. 25.

3. *De voordracht voor een algemene maatregel van bestuur krachtens het tweede lid wordt niet gedaan dan nadat het ontwerp aan de beide Kamers der Staten-Generaal is overgelegd en aan de Kamers de gelegenheid is geboden om binnen zes weken na de dag waarop het ontwerp is overgelegd, hun oordeel aan Onze Minister kenbaar te maken.*

Art. 20 Wet WOZ is conform het 2e lid uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur, het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet waardering onroerende zaken, die op haar beurt op basis van art. 2 is uitgewerkt in ministeriële regelingen, zoals het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling WOZ, de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ, de Uitvoeringsregeling vakbekwaamheidseisen en de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ (hierna: Uitvoeringsregeling WOZ). In het kader van deze scriptie is met name art. 4 van de Uitvoeringsregeling WOZ van belang.

Art. 4

1. *De waarde, bedoeld in artikel 17, tweede lid, van de wet, wordt bepaald voor*
 - a. *woningen: door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn;*
 - b. *niet-woningen: door middel van een methode van kapitalisatie van de bruto huur, door middel van een methode van vergelijking als bedoeld onder a, dan wel door middel van een discounted-cash-flow methode.*
2. *De vervangingswaarde, bedoeld in artikel 17, derde lid, van de wet, wordt berekend door bij de waarde van de grond van de onroerende zaak op te tellen de waarde van de opstal van de onroerende zaak. De waarde van de grond wordt bepaald door middel van een methode van vergelijking als bedoeld in het eerste lid, onder a, rekening houdend met de bestemming van de zaak. De waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zouden vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur en met inachtneming van de restwaarde, en gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.*
3. *Bij de berekening van de vervangingswaarde, bedoeld in artikel 17, derde lid, van de wet, voor kerkgebouwen en andere onroerende zaken met cultuurhistorische betekenis wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenstemt met de benuttingswaarde van die onroerende zaak.*
4. *Bij de berekening van de vervangingswaarde, bedoeld in artikel 17, derde lid, van de wet voor bedrijfsmatig gebruikte onroerende zaken wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van die onroerende zaak rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak.*

In art. 4, lid 1, Uitvoeringsregeling WOZ worden drie methoden voor de waardebeoordeling genoemd. De eerste betreft een de vergelijkingsmethode, die voor woningen en niet-woningen kan worden gebruikt. De tweede betreft de huurwaardekapitalisatiemethode. De derde is de discounted-cash-flow methode (hierna: DCF-methode). De twee laatstgenoemde methoden worden slechts gebruikt voor niet-woningen, waarbij geldt dat de huurwaardekapitalisatiemethode in principe gebruikt wordt voor courante onroerende zaken en de DCF-methode voor incurante onroerende zaken. Daarbij moet worden bedacht dat in de praktijk in principe gebruik zal worden gemaakt van computermodellen en een geautomatiseerd systeem om massataxie mogelijk te maken.

“Bij een modelmatige waardebeoordeling wordt op systematische wijze, meestal met behulp van computerondersteunende taxatietechnieken, de waarde bepaald. Een modelmatige waardebeoordeling houdt echter meer in dan de aanschaf van een geautomatiseerd systeem om een model te definiëren. Veel hangt af van de kennis en vaardigheden van de betrokken medewerkers die het model inrichten en optimaliseren voor de specifieke situatie in de eigen gemeente, van de gegevens (marktgegevens, objectkenmerken) die worden gebruikt en van de manier waarop door herhaalde vergelijkingen met marktgegevens de kwaliteit van het model wordt geoptimaliseerd.

De waardebeoordeling van woningen en niet-woningen zijn afzonderlijke processen. De waardebeoordeling van woningen wordt gekarakteriseerd door een modelmatige aanpak binnen, in beginsel, de grenzen van een gemeente. Immers meestal zijn binnen een gemeente voldoende verkopen gerealiseerd om met behulp van modelmatige waardebeoordeling WOZ-waarden voor alle woningen vast te stellen die aan de kwaliteitseisen voldoen. De (modelmatige) waardebeoordeling van niet-woningen wordt gekarakteriseerd door regionale en landelijke samenwerking afhankelijk van het soort niet-woning. Het modelmatig waarderen van niet-woningen is voor de meeste objectsoorten aangewezen op het (geautomatiseerd) toepassen van taxatiewijzers over incurante objecten (gecorrigeerde vervangingswaarde) of op het toepassen van kengetallen afgeleid uit marktgegevens (huurwaardekapitalisatiemethode, DCF).”³²

De systematische waardebeoordeling is zoals iedere taxatie gebaseerd op marktgegevens. Iedere gemeente in Nederland verzamelt, analyseert en registreert derhalve doorlopend marktgegevens. Op basis van de op deze wijze opgebouwde databank worden automatisch de verschillende modelwaarden berekend. De vraag welke waarderingsmethode in een specifiek geval dient te worden gebruikt, wordt beantwoord aan de hand van de gegevens die beschikbaar zijn. In het geval verkoopprijzen van vergelijkbare objecten beschikbaar zijn zal de vergelijkingsmethode de voorkeur hebben. Indien gegevens van verhuurtransacties beschikbaar zijn, zal de huurwaardekapitalisatiemethode de meest geëigende waarderingsmethode zijn. Zie in dit kader de uitspraak van het Hof Amsterdam uit 2001.

³² Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling, blz. 47 (derde druk).

“Belanghebbende heeft onweersproken gesteld dat de onderhavige garages zijn gelegen in een volkswijk welke voornamelijk uit huurwoningen bestaat, waarvan de bewoners niet zijn geïnteresseerd in de aankoop van garages, omdat deze voor hen geen waarde meer hebben, indien zij gaan verhuizen. Het hof onderschrijft de stelling dat huurders van woningen in tegenstelling tot huiseigenaren niet (snel) zullen overgaan tot de aankoop van garages.

Nu vaststaat dat belanghebbende met betrekking tot de garages op de verhuurmarkt opereert, acht het hof de door de ambtenaar gehanteerde methode om de waarde van de onderhavige garages vast te stellen aan de hand van de verkoopcijfers van in de nabijheid van koopwoningen gelegen vergelijkbare garages, niet geschikt. Het hof acht in dit geval de huurwaardekapitalisatiemethode een geschikter instrument om tot een juiste waardebepaling van de garages te komen.”³³

In het geval dat er nauwelijks marktgegevens beschikbaar zijn, zal dienen te worden uitgeweken naar de DCF-methode.

3.3.1 Vergelijkingsmethode

Art. 4, lid 1, onderdeel b, Uitvoeringsregeling WOZ schrijft voor woningen de vergelijkingsmethode (ofwel comparatieve methode) met '*woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn*' als taxatie methode voor. In de toelichting van de Uitvoeringsregeling WOZ worden drie mogelijk vormen van de vergelijkende methode genoemd en beschreven:

1. methodiek vergelijking met referentieobjecten;
2. methodiek homogene groepen;
3. methodiek modelmatige vergelijking.

Al deze methodieken zijn ontwikkeld om de massataxatie op een zo efficiënt mogelijke manier uit te voeren.

Volgens de Waarderingsinstructie³⁴ wordt in ieder van deze methodieken uitgegaan van een referentiestelsel bestaande uit fysieke referentiewoningen en referentiegetallen. Voor alle referentiegegevens geldt dat deze afgeleid moeten zijn uit de beschikbare marktinformatie en onderbouwd kunnen worden met deze marktinformatie. De referentiegegevens worden op basis van de waarderingsficties (zie paragraaf 3.2) gecorrigeerd. Dat betekent dat bijvoorbeeld gegevens van een referentieobject dat in het geval van de referentietransactie geheel verhuurd was, worden aangepast als ware het object vrij van huur en gebruik.

³³ Hof Arnhem 30 januari 2001, nr. 98/1207, Belastingblad 2001, blz. 1191 (www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AA9934).

³⁴ Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, Richtlijnen voor de uitvoering van de Wet WOZ (derde druk)

Door vergelijking van een individuele onroerende zaak met de op deze wijze verkregen referentiegegevens wordt vervolgens een modelwaarde berekend. Deze modelwaarde dient vervolgens aangepast te worden aan de specifieke kenmerken van de onroerende zaak. Men kan zich voorstellen dat in de vergelijking reeds voorzien is in bijvoorbeeld de verschillen in vloeroppervlak, maar dat een op een specifiek belastingobject geplaatste dakkapel niet is meegenomen in de waardebepaling.

Het zal geen verbazing wekken dat over de vertaling van de waarde van referentieobjecten naar een individueel belastingobject vele geschillen zijn gerezen. Uitwerking van deze uitspraken is weinig zinvol, aangezien deze per definitie zeer casuïstisch zijn. Volstaan wordt met de observatie dat een geschil over de invloed op de waarde van dakkapellen, schuine daken, overlast van Schiphol, zonligging van de tuin, kwaaitaal vloeren, et cetera enige kans van slagen heeft.

3.3.2 Huurwaardekapitalisatiemethode

Voor niet-woningen zijn verhuurtransacties vaak de meest voorkomende marktgegevens die de gemeente voorhanden heeft. Deze verhuurtransacties vormen de basis voor de waardebepaling door middel van de huurwaarde kapitalisatiemethode.

Bepaling markthuurwaarde

Voor de goede orde, in het kader van de Wet WOZ dienen niet de daadwerkelijk voor een onroerende zaak gerealiseerde huurprijzen in acht genomen te worden. Vanwege de eerder besproken verkrijgingsfictie dient de onroerende zaak onverhuurd te worden gewaardeerd. Ten eerste zal op basis van referentiehuren een markthuurprijs worden vastgesteld. Deze werkwijze werkt in theorie uiteraard slechts indien de vastgestelde markthuurprijs de huurprijs is waarvoor een huurder per direct de (fictief leegstaande) onroerende zaak, zonder verdere *incentives*, zou willen betrekken.

Allereerst moet worden vastgesteld dat er in de regelgeving en literatuur nauwelijks praktische handvatten gegeven worden hoe om te gaan met feitelijke omstandigheden die de huurwaarde van referentietransacties beïnvloeden. In de eerste plaats kan gedacht worden aan huurvrije perioden en andere incentives die aan een huurder worden verstrekt. Minder voor de hand liggend, maar ook van belang, zijn daarnaast bijvoorbeeld de invloed van vestigingssubsidies en de specifieke kenmerken van een individuele huurder (een trekker –*anchor tenant*– in een groot winkelcentrum of een financieel uitzonderlijk sterke of zwakke huurder). Een uitzondering op het geconstateerde gebrek aan praktische handvatten is de zogenaamde ‘Vraagbaak waardebepaling in het kader van de Wet WOZ’ (hierna: Vraagbaak). Dit is een periodiek door de waarderingskamer gepubliceerd document waarin juist de praktische vragen van gemeenten in algemene termen worden verzameld en beantwoord.

Hieronder worden vragen 223 en 223 uit de laatst gepubliceerde versie van de Vraagbaak³⁵ geciteerd, omdat daar tot de kern van de zaak wordt gekomen.

223. Vraag: *Hebben verkregen vestigingssubsidies invloed op de waardebepaling?*

Antwoord: *Ja, bij vestigingssubsidies worden er aan de huurder zonder tegenprestatie faciliteiten geboden, bijvoorbeeld omdat het object zonder deze faciliteiten minder gemakkelijk te verhuren zou zijn. De gerealiseerde huur ligt dan boven de markthuur, waarvan de waarde in het economische verkeer moet worden afgeleid. Naast vestigingssubsidies is er een aantal andere zaken die de huurprijs "oneigenlijk" beïnvloeden. Men kan denken aan huurvrije periodes, gratis onderhoud gedurende een bepaalde periode of aan ter beschikking gestelde voorzieningen. De huurprijs dient in dit soort gevallen bij het bepalen van de WOZ-waarde gecorrigeerd te worden. Er kan ook sprake zijn van vestigingssubsidies die minder gericht zijn op de prijzen van het onroerend goed, maar bijvoorbeeld op de werkgelegenheid. Bij het analyseren van de betaalde huurprijs moet dan ook beoordeeld worden of de verkregen subsidie inderdaad heeft geleid tot een hogere huurprijs dan de marktwaaarde.*

224. Vraag: *Is een korting op de huurprijs in verband met een "trekkersfunctie" van invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ?*

Antwoord: *Nee, een object moet getaxeerd worden alsof het object vrij en onbezwaard aan de meest gerede gegadigde verkocht zou worden. De rol van de huidige gebruiker mag daarbij geen rol spelen. Wel zorgen de locatie en de grootte van de ruimte ervoor dat er maar een beperkt aantal gegadigden voor het object in aanmerking komt, veelal de zogenaamde "trekkers". Hieruit vloeit voort dat de door een "trekker" betaalde huurprijs voor een object overeenkomt met de markthuurprijs van soortgelijke, grootschalige objecten, terwijl dit kan afwijken van de huurprijs voor kleinere units in hetzelfde winkelcentrum. Wanneer er vergelijkbare grote objecten verhuurd zijn kan men de hier verkregen huurprijzen gebruiken voor vergelijking met de betaalde huur door een "trekker". Bij de waardebepaling van een groot object moet men overigens ook met het alternatieve gebruik van het object rekening houden.*

De antwoorden van de Vraagbaak zijn tamelijk helder. De gevonden verhuurtransacties die als referentie dienen, moeten worden gecorrigeerd voor de specifieke omstandigheden van het geval om tot een markthuurwaarde te komen. Dat is mijns inziens ook de enige juiste en uit de Wet WOZ volgende, methode. De vraag is of deze werkwijze in de praktijk ook altijd wordt toegepast (zie het praktijkvoorbeeld aan het einde van deze paragraaf). Het moge duidelijk zijn dat aanpassing van de huurprijs van referentieobjecten op basis van verstrekte incentives, de identiteit van de huurder, en andere omstandigheden niet eenvoudig is. Belangrijker is nog dat deze specifieke omstandigheden wellicht niet gepubliceerd of bekend zijn. De verwachting is dat de markthuurwaarde van onroerende zaken vaak wordt vastgesteld op basis van gepubliceerde huurgegevens. Het bezwaar van beleggers

³⁵ Vraagbaak waardebepaling in het kader van de Wet WOZ, derde herziene druk, 25 juni 2008.

en *property managers* daarbij is dat het een – zeker in deze markt – bekend gegeven is dat in dergelijke gepubliceerde verhuurtransacties tevens huurvrije perioden en andere incentives met de huurder zijn overeengekomen. Ter verduidelijking, bij het sluiten van een huurovereenkomst van 5 jaar is het in bepaalde gebieden niet ongebruikelijk om een huurvrije periode (of vergelijkbare incentives) van een vol jaar af te spreken. Dat betekent dat de huurwaarde van een dergelijk object in werkelijkheid ongeveer 20% lager ligt dan de gepubliceerde huurprijs. Deze correctie dient mee te worden genomen bij de bepaling van de markthuurwaarde. Uit de als voorbeeld als bijlage 3 aangehecht correspondentie blijkt dat in het geval van de bepaling van de markthuurwaarde voor feitelijk leegstaande gedeelten met een incentive van 10% rekening wordt gehouden en dat voor de verhuurde gedeelten de feitelijk gerealiseerde huurwaarde als uitgangspunt/markthuurwaarde wordt genomen. Dit laatste is in praktisch opzicht wel begrijpelijk, maar, naar mijn mening, niet conform de regeling van de Wet WOZ. Zeker in het geval de bestaande huurovereenkomst(en) al langere tijd geleden zijn afgesloten, zal de overeengekomen huur mogelijk afwijken van de markthuurwaarde. Om de markthuurwaarde te kunnen bepalen zullen recente verhuurtransacties in acht moeten worden genomen. Daarnaast zal ook bij verhuurde objecten de huurwaarde moeten worden aangepast aan in de markt gebruikelijke incentives. Immers, alle objecten (verhuurd of onverhuurd) dienen te worden gewaardeerd als vrij van huur en gebruik.

Een ander probleem bij de bepaling van de markthuurwaarde is de invloed van de termijn waarvoor de huurovereenkomst is aangegaan. Uiteraard hangt een door een huurder betaalde huurprijs sterk af van de periode waarop hij zich wil vastleggen. De regelgeving en literatuur geven daaromtrent wederom weinig houvast, maar de Vraagbaak stelt: *“Bij de bepaling van de huurwaarde dient uitgegaan te worden van voor het type object gebruikelijke voorwaarden (bijvoorbeeld huurperiode van vijf jaar met vijf optie jaren)”*. Dat lijkt mij wederom juist, maar het gevaar is dat het gegeven voorbeeld van vijf jaar met vijf optie jaren tot wet verheven wordt. Of dat het geval is, is mij niet bekend; in het als bijlage 3 aangehechte praktijkvoorbeeld wordt deze termijn van vijf jaar met vijf optie jaren in ieder geval wel genoemd, maar de huurwaarde werd, overigens in het voordeel van belanghebbende, niet gecorrigeerd vanwege afwijkende ‘gebruikelijke voorwaarden’.

Ter verduidelijking van het voorgaande, alsmede ter illustratie hoe ingewikkeld de bepaling van een markthuurwaarde en de discussie daarover in de praktijk is, heb ik als bijlage 3 aan deze scriptie een e-mailcorrespondentie gehecht tussen een adviseur van een belegger en de gemeente over een WOZ-waarde bepaling in het kader van een vooroverleg. De e-mails zijn door mij niet aangepast, maar slechts geanonimiseerd. Enige aantekeningen ter verduidelijking heb ik met de hand aangebracht, zodat de oorspronkelijke tekst ongewijzigd is gebleven. Met betrekking tot de bepaling van de markthuurwaarde valt een aantal zaken op.

Het uitgangspunt van de belegger is de contractshuur en hij meent daarvan de incentives af te trekken.

Het uitgangspunt van de gemeente is een vastgestelde totale huurwaarde (markthuurwaarde of contracthuur, dat is niet duidelijk) voor de verhuurde gedeelten van het object waarin de incentives reeds zijn verwerkt. Daarbij worden de huurderinvesteringen voor het inbouwpakket voor 60% opgeteld (een omgekeerde incentive). Er wordt niet gecorrigeerd voor de afwijkende huurtermijn (overigens in het voordeel van de belegger).

Met betrekking tot de leegstaande ruimte komt de door de gemeente berekende markthuurwaarde op een ander bedrag uit dan de markthuurwaarde van de verhuurde gedeelten (verschil: EUR 24 per m² per jaar), terwijl de ruimtes identiek zijn en beide casco aan verhuurd, dan wel aangeboden, worden. Dat lijkt conceptueel, met het oog op de verkrijgingsfictie, niet juist. Immers, alle onderdelen van het betreffende object dienen leeg te worden gewaardeerd.

Op basis van dit ene voorbeeld blijkt dat zowel de belegger als de gemeente in grote mate kijken naar de daadwerkelijk gesloten huurovereenkomst. Het blijkt dat desondanks belegger en huurder tot een totaal andere markthuurwaarde komen (EUR 256 vs EUR 330 per m² per jaar). De omzetbelastingcomponent laat ik hier buiten beschouwing; hierna volgt daarover een specifieke paragraaf. Aangezien het voorgaande slechts een enkel voorbeeld is, kunnen daaruit uiteraard geen algemene conclusies worden getrokken. De conclusie is in ieder geval wel dat de praktijk weerbarstiger is dan ik op basis van de theorie zou verwachten.

Bepaling kapitalisatiefactor

Het belangrijkste punt bij de bepaling van de kapitalisatiefactor is dat er moet worden vergeleken met transacties met een onroerende zaak die vrij van huur en gebruik is. Dat volgt immers het systeem van de Wet WOZ en de waarderingsficties en ook de Vraagbaak is deze mening toegedaan.

233. Vraag: Hoe kan een kapitalisatiefactor worden bepaald?

Antwoord: De te hanteren kapitalisatiefactor moet indien mogelijk afgeleid worden uit verkooptransacties met lege oplevering waarbij een eigenaar-gebruiker betrokken is. Deze transacties voldoen namelijk het best aan de waarderingsvoorschriften in het kader van de Wet WOZ. Voor een object waarvoor een dergelijke verkooptransactie bekend is, kan een huurwaarde bekend zijn en anders getaxeerd worden. Bij de bepaling van de huurwaarde dient uitgegaan te worden van voor het type object gebruikelijke voorwaarden (bijvoorbeeld huurperiode van vijf jaar met vijf optiejaren). - De gerealiseerde verkoopprijs wordt gedeeld door deze getaxeerde huurwaarde en dit levert een kapitalisatiefactor op die als referentie gebruikt kan worden voor de kapitalisatie bij andere objecten. De aldus berekende kapitalisatiefactor leidt voor alle objecten waarbij de factor wordt toegepast tot een waarde die direct aansluit op de verkoopprijzen die op de markt worden betaald door eigenaar-gebruikers. Deze waarde vormt daarmee een goede benadering van de waarde in het economische verkeer die in het kader van de Wet WOZ centraal staat. Verdere correcties,

zoals bijvoorbeeld voor verkoopkosten en overdrachtsbelasting, op de aldus gekapitaliseerde huurwaarde zijn dan niet meer nodig.

In de praktijk heb ik geen voorbeelden kunnen vinden waarin de kapitalisatiefactor is vastgesteld op basis van een referentietransactie met lege oplevering. De belangrijkste reden hiervoor is vermoedelijk dat er nauwelijks transacties zijn *met lege oplevering waarbij een eigenaar-gebruiker betrokken is*. De transacties die in de huidige marktomstandigheden plaatsvinden, betreffen voornamelijk onroerende zaken die voor een lagere periode (ten minste 10 jaar) verhuurd zijn. Voor onroerende zaken die nog kort verhuurd of leeg zijn, is op dit moment geen markt of zijn niet te financieren. De taxatiewijzer³⁶ onderkent dit probleem.

“In de praktijk blijkt het echter een zeldzaamheid dat er transacties zijn die voldoen aan alle WOZ ficties. De transacties die in de markt plaats vinden zijn bijna allemaal beleggingstransacties in verhuurde staat, al dan niet met de verplichting tot het betalen van erfpacht. De gerealiseerdebruto aanvangsrendementen zijn dus niet direct bruikbaar voor de bepaling van een WOZ conforme kapitalisatiefactor.

(...)

Om de beleggingstransacties c.q. de verkoopcijfers in verhuurde staat te kunnen gebruiken dient er een vertaalslag plaats te vinden. De vertaalslag vindt plaats om een bruto kapitalisatiefactor van een gebouw te verkrijgen dat leeg, onbezwaard en direct voor (algemene) ingebruikname gereed is, af te leiden uit een bruto kapitalisatiefactor van een verkoop in verhuurde staat (toevalligheid). Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre er rekening is gehouden met leegstand, erfpacht en ontwikkelingen van markthuren. Dit zijn de voornaamste oorzaken van de verschillen tussen een taxatie conform de WOZ ficties en een markttransactie in verhuurde staat.”

Het gevolg zou mogelijk kunnen zijn dat de belastingobjecten in het kader van de Wet WOZ te hoog worden gewaardeerd. Hoeveel te hoog is niet te zeggen, maar het is in ieder geval een aandachtspunt voor eigenaren van commercieel onroerend goed.

Ervan uitgaande dat de eigendomssituatie geen invloed zal hebben op de markthuurwaarde — een huurder zal het doorgaans onbelangrijk vinden of zij een onroerende zaak in erfpacht, eigendom, opstal, of anderszins huurt — dient de correctie als gevolg van de overdrachtsfictie terug te komen in de kapitalisatiefactor. Een kapitalisatiefactor die betrekking heeft op een referentieobject op erfpachtgrond dient derhalve te worden gecorrigeerd (lees: verhoogd) om tot de een bruikbare referentie-kapitalisatiefactor te komen.

De gevonden referentie-kapitalisatiefactor dient vervolgens te worden gecorrigeerd voor de feitelijke omstandigheden van het in het kader van de Wet WOZ te taxeren belastingobject. Ook hier weer biedt de Vraagbaak uitkomst.

³⁶ Taxatiewijzer en kengetallen deel 24, kapitalisatiefactor, 17 april 2009

239. Vraag: *Wat zijn de belangrijkste factoren die een afwijking tussen de gehanteerde kapitalisatiefactor en de referentie-kapitalisatiefactor kunnen onderbouwen?*

Antwoord: *De belangrijkste factoren zijn het verschil in leegstandsrisico en de onderhoudsgevoeligheid. De andere elementen die bepalend zijn voor de hoogte van de kapitalisatiefactor (basisrendement onroerend goed, kosten verzekeringen, belastingen et cetera) variëren in veel mindere mate tussen objecten.*

Bij vergelijking tussen minder vergelijkbare panden (bijvoorbeeld winkels ten opzichte van kantoren, kantoren op verschillende locaties) moet ook rekening gehouden worden met verschil in verwachte waarde-ontwikkeling. Op een locatie waar verwacht wordt dat de waarde van de kantoorpanden snel stijgt, zal met een lager rendement (dus een hogere kapitalisatiefactor) gerekend worden.

De wijze waarop de bovenstaande vraag 239 is gesteld, verradt enigszins door wie en voor wie de Vraagbaak is geschreven. De betreffende medewerker van een onbekende gemeente vraagt op welke wijze hij het verschil tussen de gehanteerde kapitalisatiefactor en de referentie-kapitalisatiefactor kan onderbouwen. Dat lijkt te duiden op een onderbouwing achteraf. De vraag had mijns inziens moeten luiden: Wat zijn de belangrijkste factoren die een correctie op de referentie-kapitalisatiefactor noodzakelijk maken, teneinde tot een te hanteren kapitalisatiefactor te komen? Wat hier ook van zij, het antwoord van de Vraagbaak lijkt wederom redelijk en bevredigend.

In het eerder aangehaalde praktijkvoorbeeld (bijlage 3) wordt door de gemeente ook enige uitleg gegeven over de bepaling van de kapitalisatiefactor. Vooropgesteld wordt dat ik de vaststelling door de gemeente op basis van deze e-mail, bij gebrek aan verdere informatie, niet goed kan volgen. Opvallend is wel dat de feitelijke leegstand van het gewaardeerde object genoemd wordt. Het lijkt er op dat naar rato van de leegstand een bepaald opslagrisico gehanteerd wordt. Dat lijkt niet te stroken met de verkrijgingsfictie, maar daar kan niet met enige mate van zekerheid iets over geconcludeerd worden.

Omzetbelasting

Een apart element van een huurwaardekapitalisatieberekening is de omzetbelasting in het geval van waardering van een nieuwgebouwde onroerende zaak (i.e. minder dan 2 jaren in eerste gebruik genomen). De door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gepubliceerde taxatiewijzer³⁷ schrijft het beleid voor om bij de waardering van nieuwgebouwde onroerende zaken, de te betalen omzetbelasting op de huur bij de markthuurwaarde op te tellen en vervolgens te kapitaliseren.

Vooropgesteld zij dat ik mij het voorgaande met betrekking tot woningen kan voorstellen. Woningen worden echter gewaardeerd conform de vergelijkingsmethode (zie vorige paragraaf) en derhalve

³⁷ Taxatiewijzer Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

speelt het hierna beschreven probleem van de omzetbelasting niet. Immers, voor alle vergelijkingsobjecten geldt dat daarop ooit niet-aftrekbare omzetbelasting heeft gedrukt en op die wijze is de omzetbelasting betrokken in de waardering van woningen.

In het geval van de huurwaardekapitalisatiemethode hebben we het echter altijd over niet-woningen. Ook voor niet-woningen wordt de omzetbelasting, doormiddel van kapitalisatie van de met omzetbelasting vermeerderde huur, in de waarde betrokken. Als voorbeeld dient een fictief nieuw gebouwde onroerende zaak:

Huurwaarde: EUR 300 p/m

BTW over de huurwaarde: EUR 57 p/m

Markthuurwaarde: EUR 357 p/m

Vierkante meters v.v.o.: 20.000 m²

Markthuurwaarde: EUR 7.140.000

Kapitalisatiefactor: 12,7

WOZ-waarde: EUR 90.678.000

Uit het bovenstaande voorbeeld blijkt dat de door de huurder te betalen omzetbelasting wordt gekapitaliseerd om tot de WOZ-waarde te komen. De ratio hierachter is dat indien het gebouw minder dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen een eventuele verkoop van rechtswege met omzetbelasting is belast. Na verloop van de eerste 2 jaren vervalt de omzetbelastingcomponent van de markthuurwaarde en daalt de WOZ-waarde met 19%. Deze redenering wijkt mijns inziens af van hetgeen gebruikelijk is in de markt en is op enkele punten door mij niet goed te volgen. Indien een huurder omzetbelasting betaalt, zal de verhuurder deze per definitie moeten afdragen aan de belastingdienst. Deze betaalde omzetbelasting kan derhalve mijns inziens nooit waardeverhogend zijn. Ook het argument dat bij verkoop binnen 2 jaar na eerste ingebruikname een koper van rechtswege omzetbelasting dient te betalen over de koopprijs zou niet de doorslag moeten geven. Deze omzetbelasting zal door de koper kunnen worden teruggevorderd, namelijk indien de onroerende zaak met omzetbelasting wordt verhuurd, hetgeen in mijn optiek een 'gebruikelijke voorwaarde' is. Daarnaast geldt dat ook in de jaren na de eerste 2 jaren na eerste ingebruikname, gedurende de zogenaamde herzieningstermijn, de koopprijs van een onroerende zaak nagenoeg altijd zal worden vermeerderd met omzetbelasting. De omzetbelasting is dan weliswaar niet van rechtswege verschuldigd, maar in de praktijk zal dat wel een gebruikelijke voorwaarde zijn.

De jurisprudentie bevestigt het beleid van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. A-G Niessen heeft de uit de jurisprudentie volgende hoofdregels in zijn bijlage bij de conclusies inzake de waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ en de invloed van omzetbelasting op de waardebepaling³⁸ samengevat en de Hoge Raad volgt deze lezing.

³⁸ A-G Niessen, bijlage bij de conclusies inzake nr. 41264, 41265 en 41407, Belastingblad 2006, blz. 665 (BNB 2007/157; V-N 2006/27.17; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AX6523)

- *bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van een onroerende zaak die nog niet twee jaren in gebruik is, dient de waarde te worden vastgesteld op de veronderstelde verkoopprijs, waarbij de aan de koper in rekening gebrachte omzetbelasting deel uitmaakt van de prijs. Dat de koper de aan hem in rekening gebrachte omzetbelasting in aftrek kan brengen, leidt niet ertoe dat de omzetbelasting niet deel uitmaakt van de prijs, nu de aftrekbaarheid van omzetbelasting een de koper persoonlijk betreffende omstandigheid is;*
- *bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van een onroerende zaak die meer dan twee jaren in gebruik is, dient de waarde te worden vastgesteld op de prijs die daarvoor zal worden besteed, indien de onroerende zaak zonder de heffing van omzetbelasting zal worden geleverd. Dit betekent echter niet dat de waarde zonder meer kan worden gesteld op de met de omzetbelasting verminderde prijs die voor een vergelijkbaar object kan worden verkregen bij een aan omzetbelasting onderworpen levering;*
- *bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak behoort de ter zake van de stichting of aanschaffing van een nieuw identiek object in rekening gebrachte omzetbelasting tot de waarde voor zover de eigenaar van de onroerende zaak die omzetbelasting niet in aftrek kan brengen; kan de eigenaar die omzetbelasting wél in aftrek brengen, dan maakt de omzetbelasting niet deel uit van de waarde.”*

Met betrekking tot het bovenstaande eerste gedachtestreep merk op dat in de eerste 2 jaren na eerste ingebruikname omzetbelasting inderdaad onderdeel zal uitmaken van de *prijs* van een onroerende zaak. De tekst van art. 17 van de Wet WOZ refereert echter niet aan de prijs van een onroerende zaak, maar aan de *waarde* die aan een onroerende zaak moet worden toegekend. Ik meen dat de omzetbelasting geen onderdeel uitmaakt van deze waarde. Als gezegd zal de betaalde omzetbelasting doorgaans aftrekbaar zijn. Indien de omzetbelasting in een specifiek geval niet aftrekbaar is, zal dat mijns inziens de prijs, noch de waarde verhogen. Een koper zal simpelweg in de eerste 2 jaren na eerste ingebruikname niet bereid zijn eenzelfde koopsom voor de onroerende zaak te betalen indien de omzetbelasting niet aftrekbaar is. Met andere woorden, de waarde zal mijns inziens nooit de marktwaarde vermeerderd met niet aftrekbare omzetbelasting zijn. Integendeel, niet aftrekbare omzetbelasting wordt door een goed voorbereide koper juist in de prijs verdisconteerd om tot een waarde te komen die gelijk is aan de waarde in het geval de omzetbelasting wel aftrekbaar zou zijn. Een laatste mogelijkheid is overigens dat de niet omzetbelastingplichtige huurder het omzetbelastingnadeel met (hogere) huurbetalingen compenseert. In dat geval zal de waarde van de onroerende zaak echter ook niet beïnvloed worden. De additioneel te betalen omzetbelastingcompensatie strekt er doorgaans slechts toe de schade van de eigenaar/verhuurder te compenseren. Teneinde de problematiek enigszins overzichtelijk te houden laat ik in deze scriptie de omzetbelastingcompensatie betalende huurder verder buiten beschouwing.

Van de laatste zinsnede uit de tekst van de bovenstaande eerste gedachtestreep, “*nu de aftrekbaarheid van omzetbelasting een de koper persoonlijk betreffende omstandigheid is*”, vraag ik mij af of deze bij een belegger op begrip kan rekenen. Vooropgesteld zij dat ik de stelling in het geval

van een eigenaar-gebruiker kan begrijpen. In dat geval hangt het immers van de omzetbelastingstatus van de eigenaar-gebruiker af of deze de omzetbelasting in aftrek kan brengen. Echter de aftrekbaarheid van de omzetbelasting voor een koper/belegger volgt mijns inziens de omzetbelastingstatus van de onroerende zaak. Indien een onroerende zaak met omzetbelasting verhuurd is, is de bij de aankoop verschuldigde omzetbelasting in principe aftrekbaar. Ook indien de koper geen met omzetbelasting belaste diensten verricht zoals een particulier, een bank of een ziekenhuis. Het voorgaande leidt er mijns inziens toe dat de werking van de Wet WOZ en de perceptie van de gemiddelde belegger zullen kunnen verschillen.

Ten slotte, het voorgaande is tevens onderdeel geweest van de evaluatie van de werking van de Wet WOZ in 1999. De navolgende brief van de toenmalige staatsecretaris is daarbij van belang.

“Teneinde de waarde van courante niet-woningen die nog niet twee jaar geleden in gebruik zijn genomen op objectieve wijze te bepalen, zal in die waarde (net als bij woningen) de te betalen omzetbelasting moeten zijn begrepen. Het negeren van de omzetbelastingpositie van de belanghebbende past bij het objectieve waarderingsvoorschrift van artikel 17, tweede lid, Wet WOZ.

(...)

Hieruit volgt dat de omzetbelastingpositie van een belanghebbende bij de waardebepaling van een incurante niet-woning door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde wel van belang is dat er dus afzonderlijk rekening moet worden gehouden met de rol van de omzetbelasting bij de waardebepaling.

(...)

Het subjectieve element dat door de in het kader van de gecorrigeerde vervangingswaarde gewezen jurisprudentie met de BTW-positie van de belastingplichtige rekening moet worden gehouden, brengt met zich mee dat er voor op zichzelf identieke objecten, afhankelijk van de juridisch eigenaar, verschillende gecorrigeerde vervangingswaarden moeten worden vastgesteld. Dit gevolg zal zich echter niet steeds voordoen. Met name niet indien de waarde in het economische verkeer hoger is dan de gecorrigeerde vervangingswaarde. In een dergelijk geval geldt volgens de Wet WOZ de eerstgenoemde waarde.”³⁹

Als gezegd, het beleid van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is voor mij op een aantal punten conceptueel niet goed te begrijpen en voor een gemiddelde belegger zal het beleid van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten wellicht niet overeenkomen met zijn perceptie van wat gebruikelijk en redelijk is.

³⁹ Brief Staatssecretaris van Financiën van 15 december 1999 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, Kamerstukken 1999/2000, nr. 26954, nr. 1.

3.3.3 Discounted-cash-flow methode

De discounted-cash-flow methode kan worden toegepast voor de waardebeoordeling van een specifieke niet-woning waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprijzen of huurprijzen bekend zijn. Bij de discounted-cash-flow-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak in een bepaalde periode tegen een bepaalde disconteringsvoet contant gemaakt naar de waardepeildatum. Beleggers die gebruik maken van een DCF methode om investeringsbeslissingen te onderbouwen zullen doorgaans de periode van hun investeringshorizon gebruiken (bijvoorbeeld een acquisitie in jaar 0, 7 jaar exploitatie en verkoop in jaar 8). Voor de Wet WOZ is de periode waar de DCF-berekening op ziet in beginsel 20 jaar, tenzij de te verwachten economische levensduur van de betreffende onroerende zaak korter is, in dat geval geldt deze kortere termijn. De termijn volgt uit de toelichting op de Uitvoeringsregeling WOZ.

Indien gebruik wordt gemaakt van de DCF-methode dient ten eerste een inschatting gemaakt te worden van alle toekomstige kasstromen (inkomsten en uitgaven) in de periode waar de DCF-berekening op ziet. Ten tweede dient de te hanteren disconteringsvoet te worden vastgesteld. Het lijkt er op alsof met een DCF-berekening veel meer aannamen gedaan moeten worden dan bij een kapitalisatiemethode (waarbij slechts de markthuurwaarde en kapitalisatiefactor dienen te worden bepaald) en de methode derhalve onnauwkeuriger is. De schijn bedriegt echter. Bij een DCF-methode is veel beter inzichtelijk welke aannamen zijn gedaan. De risico's en aannames zijn als het ware (en als het goed is) uitgesplitst in stukjes in de toekomstige kasstromen, waardoor de disconteringsvoet zo dicht mogelijk bij het risicovrije rendement kan blijven. Dit in tegenstelling tot de huurwaardekapitalisatiemethode waar al het risico en de aannamen tot uitdrukking moeten komen in de markthuurwaarde en (met name) de kapitalisatiefactor. De DCF-methode is een beproefde wijze om een investeringsbeslissing te onderbouwen en gemeengoed bij beleggers in onroerende zaken.

De DCF-methode heeft ontegenzeggelijk een belangrijke rol in de waardering van onroerende zaken, echter de methode lijkt nog geen vaste voet aan de grond gekregen te hebben bij de waardering van onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ. Berkhout merkte in 2007 op dat de DCF-methode in de fiscaliteit nauwelijks aandacht krijgt⁴⁰. Hij identificeert 4 rechterlijke uitspraken die betrekking hebben op een waardering in het kader van de Wet WOZ en waarbij een DCF-methode wordt gehanteerd (of deze methode door de rechter(s) werd verworpen). De lijst is thans, 3 jaar later, nog niet veel langer. De Hoge Raad heeft in het geheel nog geen oordeel gegeven over de wijze waarop een DCF-berekening dient te worden toegepast. In de praktijk heb ik overigens geen voorbeeld van een DCF-berekening kunnen vinden.

Een recente uitspraak over de waardering van een hotel in de gemeente Waterland is interessant, omdat er zijdelings aan een DCF-berekening wordt gerefereerd⁴¹. De gemeente Waterland stelde de

⁴⁰ T.M. Berkhout MRE MRICS, 'Is dcf rocket science?', WFR 2007/280.

⁴¹ Rb. Haarlem 26 januari 2009, nr. AWB 08/997, Belastingblad 2009, blz. 477 (www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BH4134).

WOZ-waarde van het hotel op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode vast op EUR 7.263.000. De eigenaar ging in beroep en stelde dat het door haar verhuurde hotel op basis van de DCF-methode moest worden gewaardeerd op EUR 4.785.000. De Rechtbank Haarlem besliste dat voor de waardering van een onroerende zaak met een horecabestemming in beginsel beide waarderingmethoden konden worden gebruikt. Daarbij bepaalde zij het volgende.

“2.3. Bij de gedingstukken bevindt zich voorts een door eiseres opgestelde berekening van de waarde van het hotel per 1 januari 2005, waarbij de discounted-cash-flow methode is toegepast (de ongedateerde bijlage 2 bij de aanvulling op het beroepschrift van 25 februari 2008, gedingstuk A5). Deze berekening luidt onder meer als volgt:

Gross Operating Profit 868.252

Multiplier GOP 8,6957

Waarde onderneming 7.550.015

Af: roerende zaken (max. 7 jaar oud) 889.000

Af: goodwill/badwill 1.578.246

Waarde hotelgebouw v.o.n. 5.082.768

Af: verwervingskosten 7% 332.518

Af: achterstallig onderhoud 115.000

WEV k.k. 4.635.251”

De geciteerde berekening op basis van Gross Operating Profit is gebruikelijk bij taxaties van hotels, echter het is mijns inziens geen DCF-berekening, ook al noemt de Rechtbank het wel zo. In zijn noot bij de bovenstaande uitspraak noemt Makkinga de hierboven toegepaste methode de ‘dekkingswaardemethode’ en een variant van de DCF-methode. Dat laatste lijkt mij onjuist. Wat er in de berekening gebeurt, is dat de brutowinst van het hotel gekapitaliseerd wordt met een kapitalisatiefactor van 8,6957. Dat is de waarde van de onderneming. Daar wordt de huidige waarde van roerende zaken en de goodwill vanaf getrokken, waarmee de waarde van het hotelgebouw is gegeven. Deze waarde wordt vervolgens gecorrigeerd voor transactiekosten en achterstallig onderhoud. De berekening ziet echter op geen enkele wijze op het netto contant maken van toekomstige kasstromen en kan derhalve niet gekwalificeerd worden als een DCF-berekening. Integendeel, de berekening gaat uit van kapitalisatie van de omzet en kan derhalve eerder gekwalificeerd worden als een (variant op de) kapitalisatiemethode. De vraag is of een dergelijke berekeningsmethode voor de Wet WOZ is toegestaan. Het is geen vergelijkingsmethode en, als hiervoor uiteengezet, geen DCF-methode. Ook is het geen *markthuurwaarde* kapitalisatiemethode, aangezien er geen markthuurwaarde wordt gebruikt in de berekening. Het komt mij voor dat de Rechtbank Haarlem ook had kunnen beslissen dat de door de eigenaar gehanteerde berekeningswijze niet past binnen de voorgeschreven methoden en dat deze derhalve buiten beschouwing dient te worden gelaten.

Een uitspraak waar de Rechtbank in (wederom) Haarlem wel strak de hand houdt aan de DCF-methodiek betreft een stortlocatie⁴². De gemeente heeft de waarde vastgesteld op EUR 21,7 miljoen. De eigenaar komt in zijn berekening slechts tot een waarde van EUR 4,4 miljoen. Beide partijen hanteren de DCF methode en hanteren dezelfde disconteringsvoet. Het verschil wordt in de eerste plaats veroorzaakt door een verschil van interpretatie van zogenaamde dotaties (het opnemen van boekhoudkundige voorzieningen, zo begrijp ik uit de uitspraak).

“4.3. Naar het oordeel van de rechtbank dient bij het bepalen van de nettokasstromen geen rekening te worden gehouden met de dotaties aan de voorziening voor de bovenafdicthting van de stortlocatie. Een dotatie aan een voorziening beïnvloedt de nettokasstroom immers niet. Voor zover verweerder op dit punt een correctie van de DCF-methode voorstaat, oordeelt de rechtbank dat het als kasstroom aanmerken van een dotatie aan een voorziening tot een zodanige aanpassing van de uitgangspunten van de DCF-methode zou leiden, dat er van een waardering volgens deze methode in feite geen sprake meer is. De jurisprudentie waar verweerder in zijn pleitnota naar verwijst maakt dit niet anders. Nu partijen een waardebeoordeling aan de hand van de DCF-methode tot uitgangspunt hebben gekozen, is er derhalve geen plaats voor de door verweerder voorgestane correctie.”

De overweging van de Rechtbank lijkt mij de enige juiste uitkomst. Een DCF-methode is gebaseerd op een schatting van te maken kosten en te ontvangen inkomsten op het (geschatte) moment in de tijd dat deze daadwerkelijk zullen moeten worden voldaan of worden ontvangen. Een reservering in een bepaald jaar hoort niet te worden opgenomen in een DCF-berekening.

De zaak gaat voorts over de hoogte van de toekomstige kasstromen.

“4.5. Verweerder bestrijdt voorts ook de hoogte van de uitgaven voor de bovenafdicthting van de stortlocatie en wijst daarbij op het verschil tussen de daarvoor getroffen voorziening per balansdatum 31 december 2003 van € 23.777.199 en de door eiseres verwachte uitgaven tot 2019 van € 42.000.000. Volgens verweerder wordt nog tot 2011 aan de voorziening gedoteerd. De voorziening zal dan omvang hebben van ongeveer € 28.000.000, zodat aangenomen moet worden dat de uitgaven voor bovenafdicthting ongeveer dat bedrag zullen belopen, aldus verweerder. Naar het oordeel van de rechtbank ziet verweerder hierbij echter over het hoofd dat de contante waarde van de in 2019 op € 42.000.000 begrote uitgaven voor bovenafdicthting niet erg afwijkt van de stand van de voorziening per 1 januari 2003, de door partijen toegepaste disconteringsvoet in aanmerking genomen. In dat licht bezien mist de stelling van verweerder dat met lagere uitgaven rekening moet worden gehouden feitelijke onderbouwing. De rechtbank acht dan ook bij gebreke van gemotiveerde betwisting aannemelijk dat de verwachte uitgaven € 42.000.000 zullen bedragen.”

⁴²Rb. Haarlem , 06/4lonne183, LJN: AZ8755.

Wederom komt de Rechtbank tot de naar mijn mening enige juiste conclusie. Indien in een DCF-berekening de toekomstige uitgaven contant moeten worden gemaakt, kunnen deze toekomstige uitgaven evident niet gewaardeerd worden op de huidige waarde, zoals de gemeente blijkbaar betoogt. De Rechtbank doorziet de dubbeltelling in de berekening van de gemeente en wijst deze af.

Overigens zijn de waarderingsficties bij de DCF-methode van veel minder belang dan bij de andere genoemde waarderingsmethoden. Immers, de DCF-berekening gaat uit van de netto kasstromen die een eigenaar/gebruiker verwacht wordt te verwezenlijken. De verkrijgingsfictie is hier derhalve al geïncorporeerd in de DCF-methode.

Hetzelfde geldt in principe voor de overdrachtsfictie. De correctie bestaat er mijns inziens simpelweg uit dat eventuele waardedrukkende effecten van een ander vorm van eigendom dan volle eigendom – bijvoorbeeld jaarlijkse canonbetalingen – niet worden meegenomen in de netto kasstromen. Met andere woorden, de uitgaande gelden voor canon, retributie, et cetera worden niet in de DCF berekening meegenomen. Dit heeft overigens als verrassende uitkomst dat in het geval van de DCF methode een afgekocht canon van 20 jaar de waarde van een dergelijk erfpachtrecht gelijk stelt aan de waarde van volle eigendom. Immers, een DCF berekening beslaat volgens de toelichting op het Uitvoeringsbesluit WOZ maximaal 20 jaar en vanaf jaar 21 hebben canon betalingen geen invloed meer op de waarde. Dat zou slechts anders zijn indien in jaar 20 de (verkoop)waarde van de onroerende zaak als kasstroom wordt opgenomen en bij deze (verkoop)waarde toekomstige canonbetalingen (vanaf jaar 21 en verder) in acht worden genomen. Dit heb ik echter, bij gebrek aan voorbeelden van DCF-berekeningen, niet kunnen vaststellen.

3.3.4 Tussenconclusie

De Wet WOZ schrijft drie verschillende waarderingsmethoden voor: de vergelijkingsmethode (voor woningen en niet-woningen), de huurwaardekapitalisatiemethode (voor niet-woningen) en de discounted-cash-flow methode (voor niet-woningen).

Met betrekking tot de huurwaardekapitalisatiemethode is er mijns inziens discussie, of in ieder geval onbegrip, mogelijk over de wijze waarop rekening moet worden gehouden met omzetbelasting in de eerste twee jaren na eerste ingebruikname van een object.

De discounted-cash-flow methode lijkt in de praktijk zeer weinig te worden gebruikt.

3.4 Verschil marktwaarde en WEV-WOZ

Op basis van de voorgaande paragrafen kunnen de definities van marktwaarde en waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ (WEV-WOZ) met elkaar worden vergeleken.

Marktwaaarde	WEV-WOZ
geschatte bedrag	waarde
object	onroerende zaak
bereidwillige koper	-
bereidwillige verkoper	-
na behoorlijke marketing	-
marktconforme transactie	-
op de taxatiedatum	-
geïnformeerd	-
zorgvuldig	-
zonder dwang	-
	volle en onbezwaarde eigendom
	vrij van huur en gebruik

Op basis van de definities luidt de conclusie dat de WEV-WOZ slechts op enkele punt overeenkomt met de marktwaaarde. Er zijn twee elementen bijgekomen die bij de marktwaaarde niet van toepassing zijn, namelijk de waarderingsficties. Zoals reeds vastgesteld in de paragrafen 3.2.1 en 3.2.2 zou het voorgaande er theoretisch toe moeten leiden dat de eigendomsfictie de WEV-WOZ eventueel verhoogd ten opzichte van de marktwaaarde. De verkrijgingsfictie verlaagt mogelijk de WEV-WOZ ten opzichte van de marktwaaarde voor niet-woningen. De verkrijgingsfictie verhoogt eventueel de WEV-WOZ ten opzichte van de marktwaaarde voor woningen. In de volgende paragraaf wordt voor een specifieke portefeuille (niet-woningen) bezien of dit ook daadwerkelijk het geval is.

3.4.1 Portefeuilleonderzoek

In het kader van deze scriptie heb ik een onderzoek gedaan naar de verschillen in marktwaaarde en de WEV-WOZ met betrekking tot een specifieke portefeuille.

De portefeuille bestaat uit 94 kantoorpanden verspreid over 49 steden in Nederland. Van de 94 kantoorobjecten zijn er 15 gelegen in de 3 grote Nederlandse steden Amsterdam, Rotterdam en 's-Gravenhage. Alle objecten zijn door de desbetreffende gemeente gewaardeerd conform de huurwaardekapitalisatiemethode, doch waarbij 9 objecten een definitieve waarde is vastgesteld in het kader van zogenaamd vooroverleg. In die 9 gevallen zijn dan ook geen WEV-WOZ-huurwaarden of kapitalisatiefactoren bekend. De onderzoeksresultaten zijn hiervoor gecorrigeerd door deze gegevens niet mee te nemen inde berekening van de gemiddelden.

Alle waarderingen zijn opgesteld per januari 2009.

In de portefeuille is voorts een onderscheid gemaakt tussen nieuwbouwobjecten (1 object; dat minder dan 2 jaar geleden in gebruik is genomen) en bestaande bouwobjecten (93 objecten). Voor zover en op basis van gemiddelden conclusies over de portefeuille worden getrokken zien deze op de bestaande bouwobjecten. Er worden geen conclusies getrokken over nieuwbouwobjecten omdat de gegevens daarover (1 object) uiteraard niet representatief/voldoende zijn.

Een verder onderscheid in de portefeuille is gemaakt op basis van leegstand (meer dan 50% leegstand) en beperkte leegstand (meer dan 50% verhuurd). De grens is bij 50% gelegd omdat ten eerste deze portefeuille tamelijk veel leegstand kent en ten tweede de verwachting is dat verschillen in waarderingen pas bij meer dan 50% leegstand zichtbaar worden. Teneinde eventuele verschillen tussen verhuurde objecten en leegstaande objecten nog beter inzichtelijk temaken, is tevens een onderscheid in de portefeuille gemaakt op basis van meer dan 90% leegstand en meer dan 90% verhuurd.

Ten slotte is de portefeuille onderverdeeld in objecten in eigendom (of met eeuwigdurend afgekocht erfpacht) en objecten op erfpachtgrond waarbij de canonbetalingsverplichting niet is afgekocht.

Het voormelde onderscheid is gemaakt omdat de Taxatiewijzer het vermoeden uitspreekt dat de elementen leegstand, erfpacht en ontwikkeling van markthuren de voornaamste oorzaken zijn van verschillen tussen de WEV-WOZ en de marktwaarde.

“Hierbij wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre er rekening is gehouden met leegstand, erfpacht en ontwikkelingen van markthuren. Dit zijn de voornaamste oorzaken van de verschillen tussen een taxatie conform de WOZ ficties en een markttransactie in verhuurde staat.”⁴³

De WEV-WOZ waarden zijn allen afkomstig uit waardebeschikkingen. In deze waardebeschikkingen zijn steeds de huurwaarde en de kapitalisatiefactor opgenomen.

De marktwaarden zijn afkomstig uit taxatieverslagen van Jones Lang Lasalle en DTZ Zadelhoff. Tevens zijn op basis van die verslagen de huurinkomsten en de theoretische huurwaarde (in geval van leegstand) vastgesteld.

In een aantal gevallen bleek (een onderdeel van) het belastingobjecten en het marktwaardeobject niet goed overeen te komen. In een aantal gevallen ontbrak bijvoorbeeld een WEV-WOZ voor een gedeelte van de onroerende zaak. Soms is aangegeven dat het object voor de Wet WOZ afwijkt van het object waarvan de marktwaarde is bepaald en zijn die gegevens niet meegenomen in het onderzoek. Eén enkele keer heeft de gemeente een ander object getaxeerd waardoor het niet vergelijkbaar was met het marktwaardeobject. Ten slotte was voor een aantal objecten de

⁴³ Taxatiewijzer algemeen, waardepeildatum 1 januari 2009

markthuurwaarde niet vast te stellen omdat door de taxateurs geen afzonderlijke getallen zijn aangeleverd. In al deze gevallen zijn de ontbrekende gegevens vervangen door 'XXX' en zijn de resultaten voor de ontbrekende informatie gecorrigeerd (i.e. door deze niet mee te nemen in de berekening van de gemiddelden).

De portefeuille is gekozen omdat de elementen leegstand, markthuren, en erfpacht alle voorkomen, waarbij moet worden aangetekend dat objecten in eigendom en in verhuurde staat het grootste deel van de portefeuille uitmaken.

De portefeuille is voorts gekozen omdat deze kantoren alle door middel van de huurwaarde-kapitalisatiemethode zijn gewaardeerd waardoor ze goed vergelijkbaar zijn met de door taxateurs opgestelde marktwaarden.

Bij de beoordeling van de verzamelde gegevens dient steeds het voorgaande in acht genomen te worden. In het algemeen geldt dat eventuele conclusies slechts gelden voor deze specifieke portefeuille en niet bedoeld zijn om algemeen te gelden voor heel Nederland, winkels, woningen, andere kantoren, et cetera.

Alle beschikbare gegevens zijn ingevoerd in het als bijlage 4 aan deze scriptie gehechte overzicht.

Uit het overzicht blijkt (in deze portefeuille) het volgende.

- A. De gemiddelde kapitalisatiefactoren voor de WEV-WOZ blijven voor alle onderdelen van de portefeuille (leeg >50%, leeg >90%, erfpacht en eigendom) redelijk stabiel. Voor de leegstaande objecten berekent de gemeente gemiddeld een iets lagere kapitalisatiefactor dan voor verhuurde objecten, hetgeen op basis van de theorie niet zo zou moeten zijn. Echter de verschillen zijn zeer beperkt.
- B. De kapitalisatiefactoren voor de marktwaarde laten wel redelijk grote verschillen zien voor de verschillende deelportefeuilles. De kapitalistfactoren zijn voor de leegstand (>50% en >90%) en het erfpacht substantieel lager dan de gemiddelde kapitalisatiefactor voor de marktwaarde. Dit is vanuit de theorie goed te verklaren. Taxateurs plegen risico of kosten verhogende factoren (uiteindelijk) te verwerken in de kapitalisatiefactor en niet in de bruto huur. Uit het schema blijkt ook dat, als verwacht, bij een groter percentage leegstand, de kapitalisatiefactor voor de marktwaarde lager wordt, al is het verschil minimaal.
- C. De huurwaarde voor de WEV-WOZ is gemiddeld lager dan de huurwaarde voor de marktwaarde. Het percentuele verschil tussen de huurwaarde voor de WEV-WOZ en de door de taxateurs ingeschatte huurwaarde voor de leegstand is kleiner dan het gemiddelde verschil. Of dat verschil het gevolg is van hogere huurwaarden voor de WEV-WOZ voor

leegstand of lagere huurwaarden voor de marktwaarde voor leegstand is niet te zeggen. Het lijkt aannemelijk dat de door de taxateurs geschatte huurwaarden lager zijn dan de daadwerkelijk ontvangen huren. In dat geval zou de portefeuille namelijk oververhuurd zijn, hetgeen niet onwaarschijnlijk lijkt in de huidige dalende markt. De daadwerkelijk ontvangen huren zijn immers overeengekomen in de periode voorafgaand aan de waardepeildatum. De grotere percentuele afwijking tussen de huurwaarden voor WEV-WOZ en marktwaarde met betrekking tot erfpacht is voor mij niet goed te verklaren. In deze scriptie heb ik betoogd dat huurwaarden niet door de rechten op de onroerende zaak (eigendom, erfpachtrecht, opstalrecht, et cetera) zouden moeten worden beïnvloed. Huurders zullen doorgaans geen interesse hebben op basis van welk recht een verhuurder de beschikking heeft over de onroerende zaak. In het algemeen zou een verklaring voor het verschil in WEV-WOZ huurwaarde en markthuurwaarde eventueel kunnen worden gevonden in de problematiek van de incentives. Uit de bestudeerde taxatierapporten blijkt dat de taxateurs bij het bepalen van de markthuurwaarde incentives niet in acht nemen. De verwachte incentives leiden in de taxatierapporten wel tot een lagere marktwaarde, maar dit gebeurt middels het contant maken van de incentives en deze huidige waarde op de marktwaarde in mindering te brengen. In paragraaf 3.3.2 is vastgesteld dat de Vraagbaak voorschrijft dat incentives worden verdisconteerd in de huurwaarde in het kader van de WEV-WOZ. Dit zou het verschil kunnen verklaren.

- D. Het percentuele verschil tussen de kapitalisatiefactoren voor WEV-WOZ en marktwaarde is opvallend, maar volgt uit de hetgeen hiervoor onder A. en B. is vastgesteld. Het overzicht van dit percentuele verschil maakt nogmaals duidelijk dat in geval van leegstand en erfpacht de taxateurs van de marktwaarde de kapitalisatiefactor lager vaststellen dan in de situatie van verhuurde onroerende zaken en onroerende zaken in volle eigendom. Het overzicht laat daarnaast zien dat de verschillen ten opzichte van de gemiddelde kapitalisatiefactor voor de WEV-WOZ substantieel zijn.
- E. Ten slotte blijken uit het schema de percentuele verschillen tussen de WEV-WOZ en de marktwaarde. Ten eerste kan voor deze portefeuille worden vastgesteld dat de WEV-WOZ gemiddeld substantieel lager ligt dan de marktwaarde. Het percentuele verschil wordt kleiner naarmate het percentage leegstand groter wordt. Ook hier is niet vast te stellen of dit door een hogere WEV-WOZ of door een lagere marktwaarde komt, maar dat laatste lijkt het meest voor de hand te liggen. Ook in het geval van erfpacht wordt het verschil tussen de WEV-WOZ en de marktwaarde kleiner. Ook hier zou een lagere marktwaarde de logische reden moeten zijn, maar dat is op basis van het uitgevoerde onderzoek niet met zekerheid vast te stellen.

Concluderend meen ik dat de uitkomsten van het onderzoek naar het verschil tussen de WEV-WOZ en de marktwaarde in grote mate overeenstemt met hetgeen voor deze portefeuille op basis van de theorie verwacht kon worden.

3.4.2 Onderzoek individuele objecten

Voor een aantal objecten die in het portefeuille onderzoek zijn betrokken geldt dat de gegevens sterk afwijken van de gemiddelden. In deze paragraaf worden een aantal van die objecten nader bekeken en wordt gezien of eventuele afwijkende gegevens van de gemiddelden kunnen worden verklaard. Soms is van die objecten ook meer informatie bekend dan slechts de WOZ-beschikking met daarin de huurwaarde en de kapitalisatiefactor. Veelal in het kader van zogenaamd vooroverleg of bezwaar wordt enig inzicht gegeven in de wijze waarop de gemeente tot haar waardering komt.

Het eerste object dat sterk afwijkt van de gemiddelde waarden is het enige nieuwbouwobject in de portefeuille.

Nr,4, D-straat te A

	Marktwaaarde	WEV-WOZ
Waarde onroerende zaak	EUR 135.800.000	EUR 144.320.000
Waarde object 1 (verhuurd)	EUR 112.371.420	EUR 121.188.000
Huurwaarde object 1	EUR 7.491.428	EUR 9.542.362
kapitalisatiefactor	15	12,7
Waarde object 2 (leeg)	EUR 23.428.580	EUR 23.132.000
Huurwaarde object 2	EUR 1.559.454	EUR 1.821.417
kapitalisatiefactor	15	12,7

Opvallend is de veel hogere huur die voor de WEV-WOZ aan het object wordt toegekend dan de door de taxateurs vastgestelde markthuurwaarde. Bij uitzondering is voor dit object de marktwaaarde ook lager dan de WEV-WOZ. Als gezegd betreft dit object nieuwbouw. Over de omzetbelastingproblematiek bij nieuwbouw is in deze scriptie aandacht besteed. Vast staat dat ook in dit geval de huurwaarde is verhoogd met omzetbelasting. De WEV-WOZ zou derhalve in theorie en bij een gelijkblijvende kapitalisatiefactor 19% hoger moeten zijn dan de WEV-WOZ voor eenzelfde object, maar dat reeds meer dan 2 jaren geleden in gebruik is genomen. De afwijkende huurwaarde en WEV-WOZ zouden door de omzetbelasting effecten kunnen worden verklaard. Onverklaarbaar is echter waarom in dat geval de omzetbelasting een veel groter effect heeft op de huurwaarde van de verhuurder gedeelten dan op de huurwaarde van de leegstand.

Een object waarvan de marktwaaarde zeer veel hoger is dan de WEV-WOZ is een object waarbij de gemeente bij de waardering een fout lijkt te hebben gemaakt.

Nr. 39 M-straat te B

	Marktwaaarde	WEV-WOZ
Waarde onroerende zaak	EUR 13.930.000	EUR 7.895.000
Huurwaarde object	EUR 1.403.465	EUR 877.280
kapitalisatiefactor	9,93	9

Uit de bij dit object behorende correspondentie kan worden opgemaakt dat de gemeente een ander object voor ogen heeft gehad bij haar waardering. De gemeente gaat uit van een totaal vloeroppervlak van ongeveer 6.000 m² v.v.o. terwijl het daadwerkelijke object een vloeroppervlak heeft van 7.000 m² v.v.o. Dit verklaart echter het grote verschil in waarde nog niet. Het lijkt er op dat het door de gemeente getaxeerde object, naast een kleiner oppervlakte, een veel lagere huurwaarde per m² v.v.o. heeft. Een en ander is niet met zekerheid te zeggen omdat mij niet bekend is welk object de gemeente precies heeft gewaardeerd. Omdat de gemeente door haar fout tot een lagere waarde komt is door de belanghebbende geen bezwaar aangetekend en verdere informatie ontbreekt derhalve.

Het object waarvan de kapitalisatiefactor voor de marktwaaarde erg hoog lijkt in deze portefeuille is het volgende.

Nr. 14 N-straat te A

	Marktwaaarde	WEV-WOZ
Waarde onroerende zaak	EUR 25.960.000	EUR 14.658.000
Huurwaarde object	EUR 1.738.564	EUR 1.465.980
kapitalisatiefactor	14,93	10

Van dit object is bekend dat het voor meer dan de helft nieuwe huurders heeft aangetrokken voor een goede prijs en voor een vaste periode van 10 jaar. De nieuwe huurders betreffen gemeentelijke instanties die als zeer kredietwaardig worden beschouwd. Vast staat dat de marktwaaarde van het object ten opzichte van het vorige jaar een grote waardesprong heeft gemaakt, vermoedelijk vanwege de verbeterde huursituatie. De WEV-WOZ is nauwelijks veranderd sinds het voorgaande jaar. Dat is in lijn met de verwachtingen op basis van de theorie uit de voorgaande paragrafen. De WEV-WOZ zou niet beïnvloed moeten worden door specifieke omstandigheden die zich met betrekking tot een object hebben voorgedaan. Dat volgt uit het objectieve karakter van de Wet WOZ.

Het object met de laagste kapitalisatiefactor voor de marktwaaarde is het volgende.

Nr. 63 K-straat te C

	Marktwaaarde	WEV-WOZ
Waarde onroerende zaak	EUR 6.440.000	EUR 6.400.000
Huurwaarde object	EUR 1.405.902	EUR 1.066.800
kapitalisatiefactor	4,58	6

Dit object heeft een lage kapitalisatiefactor en een lage markthuurwaarde omdat de taxateurs hebben vastgesteld dat het achterstallig onderhoud een waarde van EUR 8.616.000 behelst. De gemeente komt ook tot een lage kapitalisatiefactor, maar in iets mindere mate. Het (toevallige) gevolg is, uitgaande van een gemiddelde lagere WEV-WOZ dan de marktwaaarde, dat de marktwaaarde en de WEV-WOZ in dit geval nagenoeg gelijk zijn.

3.4.3 Tussenconclusie

In het geval van de onderzochte portefeuille lijken de kapitalisatiefactoren voor de WEV-WOZ, ook in geval van leegstand of erfpacht, redelijk gelijk te blijven. Dit komt overeen met hetgeen men op basis van de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie zou verwachten.

De huurwaarde voor de WEV-WOZ is in deze portefeuille gemiddeld lager dan de huurwaarde voor de marktwaaarde. Op Dit zou het gevolg kunnen zijn van het feit dat bij de vaststelling van de huurwaarde voor de WEV-WOZ incentives wel, en bij de marktwaaarde incentives niet, zouden moeten worden meegenomen

De WEV-WOZ ligt in deze portefeuille gemiddeld substantieel lager dan de marktwaaarde. Het percentuele verschil wordt kleiner maarmate het leegstand percentage groter wordt. Op basis van de verkrijgingsfictie zou men dat verwachten. Ook in het geval van erfpacht wordt het verschil tussen de WEV-WOZ en de marktwaaarde in deze portefeuille kleiner. Wederom zou men dat verwachten op grond van de overdrachtsfictie.

In het algemeen lijken de uitkomsten van het onderzoek naar het verschil tussen de WEV-WOZ en de marktwaaarde in grote mate overeen te stemmen met hetgeen voor deze portefeuille op basis van de theorie verwacht kan worden.

3.5 Conclusie Wet WOZ

Naar aanleiding van het voorgaande in dit hoofdstuk 3 kan worden bepaald op welke wijze de waarde in het kader van de Wet WOZ afwijkt van de in hoofdstuk 1 gedefinieerde marktwaarde en waarde in het economische verkeer. Wederom worden de verschillende definities schematisch en naast elkaar Weergegeven.

Marktwaarde RICS	Waarde economische verkeer	WEV-WOZ
geschatte bedrag	prijs	waarde
object	zaak	onroerende zaak
bereidwillige koper	meestbiedende gegadigde	-
bereidwillige verkoper	aanbieding ten verkoop	-
na behoorlijke marketing	na de beste voorbereiding	-
marktconforme transactie	op de meest geschikte wijze	-
op de taxatiedatum	-	-
geïnformeerd	na de beste voorbereiding	-
zorgvuldig	na de beste voorbereiding	-
zonder dwang	-	-
		volle en onbezwaarde eigendom
		vrij van huur en gebruik

De conclusie luidt dat de definitie van de waarde in het kader van de Wet WOZ slechts op een enkele punt overeenkomt met de definities van marktwaarde en waarde in het economische verkeer. Er zijn twee elementen bijgekomen die bij marktwaarde en waarde in het economische verkeer niet van toepassing zijn, namelijk de waarderingsficties.

4. Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk zijn de conclusies van die uit het voorgaande volgen samengevat en zal ik de centrale vraag, uitgesplitst in drie delen, trachten te beantwoorden.

CENTRALE VRAAG: op welke wijze wordt de waarde in het economische verkeer in de zin van de Wet WOZ vastgesteld? Wat is het verschil met de marktwaarde? Op welke wijze kan worden voorkomen dat de uitwerking van de Wet WOZ afwijkt van hetgeen partijen commercieel voor ogen staat?

A. Bepaling WEV-WOZ

Onroerende zaken zoals gedefinieerd in art. 3:3 BW dienen te worden herleidt tot belastingobjecten in de zin van de Wet WOZ door middel van toepassing van de afbakeningsregels.

De Wet WOZ kent twee waarderingsficties: de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie. De ficties houden in dat bij een waardering in het kader van de Wet WOZ wordt ervan uitgegaan (i) dat het volle en onbezwaarde eigendom van een object wordt overgedragen en (ii) dat het object onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen worden genomen.

De verwachting is dat toepassing van de overdrachtsfictie zal leiden tot een hogere WEV-WOZ dan de marktwaarde. De verkrijgingsfictie zal naar verwachting voor woningen tot een hogere WEV-WOZ, en voor niet-woningen tot een lagere WEV-WOZ leiden.

De Wet WOZ schrijft drie verschillende waarderingsmethoden voor: de vergelijkingsmethode (voor woningen en niet-woningen), de huurwaardekapitalisatiemethode (voor niet-woningen) en de discounted-cash-flow methode (voor niet-woningen).

Met betrekking tot de huurwaardekapitalisatiemethode is er mijns inziens discussie, of in ieder geval onbegrip, mogelijk over de wijze waarop rekening moet worden gehouden met omzetbelasting in de eerste twee jaren na eerste ingebruikname van een object.

De discounted-cash-flow methode lijkt in de praktijk zeer weinig te worden gebruikt.

De verwachting is dat toepassing van de overdrachtsfictie zal leiden tot een hogere WEV-WOZ dan de marktwaarde. De verkrijgingsfictie zal naar verwachting voor woningen tot een hogere WEV-WOZ, en voor niet-woningen tot een lagere WEV-WOZ leiden.

De Wet WOZ schrijft drie verschillende waarderingsmethoden voor: de vergelijkingsmethode (voor woningen en niet-woningen), de huurwaardekapitalisatiemethode (voor niet-woningen) en de discounted-cash-flow methode (voor niet-woningen).

B. Verschil marktwaarde

Uit de relevante wet- en regelgeving en jurisprudentie blijkt dat de term waarde in het economische verkeer in de zin van de Wet WOZ een andere betekenis heeft dan de in de Nederlandse fiscale wet- of regelgeving gebruikte definitie voor waarde in het economische verkeer. Beide waarden wijken sterk af van de definitie(s) van marktwaarde. Het verschil tussen de WEV-WOZ en de andere waarden is met name het gevolg van de in de Wet WOZ gehanteerde waarderingsficties.

In het geval van de onderzochte portefeuille lijken de kapitalisatiefactoren voor de WEV-WOZ, ook in geval van leegstand of erfpacht, redelijk gelijk te blijven. Dit komt overeen met hetgeen men op basis van de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie zou verwachten.

De huurwaarde voor de WEV-WOZ is in deze portefeuille gemiddeld lager dan de huurwaarde voor de marktwaarde. Op Dit zou het gevolg kunnen zijn van het feit dat bij de vaststelling van de huurwaarde voor de WEV-WOZ incentives wel, en bij de marktwaarde incentives niet, zouden moeten worden meegenomen

De WEV-WOZ ligt in deze portefeuille gemiddeld substantieel lager dan de marktwaarde. Het percentuele verschil wordt kleiner maarmate het leegstand percentage groter wordt. Op basis van de verkrijgingsfictie zou men dat verwachten. Ook in het geval van erfpacht wordt het verschil tussen de WEV-WOZ en de marktwaarde in deze portefeuille kleiner. Wederom komt dat overeen met hetgeen met men zou verwachten op grond van de overdrachtsfictie.

In het algemeen lijken de uitkomsten van het onderzoek naar het verschil tussen de WEV-WOZ en de marktwaarde in grote mate overeen te stemmen met hetgeen voor deze portefeuille op basis van de theorie verwacht kan worden.

C. Verschillen tussen perceptie markt en uitwerking Wet WOZ

In het geval van een erfpachtlease, een huurafhankelijk opstalrecht en economische eigendom zou het kunnen zijn dat de partijen commercieel een andere verdeling van onroerendezaakbelastingen voor ogen hebben dan op grond van de toepassing van de objectafbakening conform de Wet WOZ het geval is. Indien dat het geval is, zullen partijen contractueel afspraken moeten maken om de partijbedoelingen op de juiste wijze te regelen. In het geval van de erfpachtlease en het huurafhankelijk opstalrecht kunnen deze afspraken in de akten van vestiging van erfpacht respectievelijk opstalrecht worden vastgelegd, zodat deze voor zover mogelijk zakenrechtelijke

werking hebben. In het geval van economische eigendom zullen partijen zijn aangewezen op een kettingbeding in de leveringsakte om rechtsopvolgers aan een dergelijke afspraak te binden.

Met betrekking tot het erfpachtrecht op niveau meen ik dat de uitwerking van de Wet WOZ overeenkomst met de bedoelingen die partijen doorgaans zullen hebben.

Literatuur

P Verschuren en H. Doorewaard, Het ontwerpen van een onderzoek, 2007

S. Gerritsen, Schrijfgids voor economen, 2006

T.M. Berkhout en R.N.G. van der Paardt, Vastgoed fiscaal, 2008

R.A. Toornend, Handleiding voor het beoordelen van de waarde van onroerend goed, 2007

G.G.M. ten Have, Taxatieleer vastgoed, 2007

P. van Gool, Pieter Jager, R.M. Weisz e.a., Onroerend goed als belegging, 2007

A.A. van Velten, Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed, Ars Notariatus 120, Kluwer, Deventer, 2003

P.C. van Arnhem, De taxateur als scheidsrechter, 2008

J.H. Blommers en R.N.G. van der Paardt, BTW en Overdrachtsbelasting inde Vastgoedsector, 2008

T.M. Clauretie en G.S. Sirmans, Real Estate Finance: theory and practice, 2006

The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS Taxatie standaarden Nederlandse Editie, 2007

T.M. Berkhout MRE MRICS, 'Is dcf rocket science?', WFR 2007/280

J.G.E. Gieskes, 'De Wet WOZ en de Waarderingskamer', Belastingblad 1993, blz. 243

R.M. Kathmann, 'Toezicht door de Waarderingskamer', Belastingblad 1993, blz. 256.

R. Verkuijlen, 'Invoering Wet WOZ: gevolgen voor gemeenten', Belastingblad 1995, blz. 75.

J.G.E. Gieskes, 'Tussenstand Wet WOZ: Alle gemeenten alle zeilen bij!', Belastingblad 1996, blz. 295.

J.P. Kruimel, Theorie en Praktijk van de gemeentelijke onroerende-zaakbelastingen, Deventer: Kluwer 1997 (vierde druk).

Chr.J.M. Noordermeer van Loo, De reikwijdte van de Wet waardering onroerende zaken (Fed Fiscale Actualiteiten nr. 27), Deventer: Fed 2000 (tweede druk).

E.D. Holsappel, 'De Waarderingsinstructie 2003: de procesmatige WOZ is een feit', Belastingblad 2002.

M.P. van der Burg e.a., Compendium Gemeentelijke belastingen en de Wet WOZ, Deventer: Kluwer 2009 (zesde druk).

M.P. van der Burg, G. Groenewegen en F.J.H.L. Makkinga, Wegwijs in de gemeentelijke belastingheffing en de Wet woz, Koninklijke Vermande 2001

J.G.E. Gieskes en R.M. Kathmann, WOZ: naar waarde belast, Deventer: Kluwer 2005 (derde druk)

A.G. Legerstee en F.J.H.L. Makkinga, 'De Wet WOZ vanaf 2005: doelmatiger en goedkoper, maar ook beter en breder toepasbaar?', Belastingblad 2005, blz. 243.

W.G. van den Ban, Wet waardering onroerende zaken, Deventer: Kluwer 2009

M.P. van der Burg en G. Groenewegen, Theorie- en oefenboek voor het woz-examen, Deventer: Kluwer 2000

M.P. van der Burg en G. Groenewegen, 'WOZ-wetgeving afgerond deel I en II', Belastingblad 1997, blz. 147 en 191

M.P. van der Burg en G. Groenewegen, 'Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken: haken en ogen!', MBB 1997

G. Groenewegen, 'Verbetervoorstellen Wet woz; een verbetering?', WFR 2005, blz. 1215

P.J.A. Adriani, WPNR 3667

J.C. van Straaten, Wegwijs in de overdrachtsbelasting, par. 6.3.5, Amersfoort: Sdu Fiscale & Financiële Uitgevers 2009 (veertiende druk)

G.H. Warning en J.S. Rijkels, Omzetbelasting en overdrachtsbelasting in de onroerendgoedsector, A.III, nr. 5.9.f, Deventer: Kluwer 1979 (losbl.)

J. de Jong, 'Erfpacht', WPNR 1995/6190

A. Slaski, WPNR 2009/6789, 'Stapeling van beperkte rechten op onroerende zaken'

M.P. Bongard, Leidraad overdrachtsbelasting (Fed Fiscale Studieserie, nr. 33), par. 68, Deventer: Kluwer 2009 (derde druk)

Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5, Eigendom en beperkte rechten. nr. 168-257, hfdst. VI, VII en VIII, 2008, (vijftiende druk)

Kamerstukken II 1993/94, 22 885, nr. 36

NvT, art. 5, eerste lid, Besluit OZB, Stb. 1971, 616.

WOZ wijzer, informatie voor raadsleden, de Waarderingskamer Den Haag, juni 2010

Waarderingsinstructie 1995, februari 1995 (tweede druk)

Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling (derde druk)

Vraagbaak waardebepaling in het kader van de Wet WOZ, derde herziene druk, 25 juni 2008

MvT, Kamerstukken II 1969/70, 10 560, nr. 3

MvA, Kamerstukken II 1969/70, 10 560, nr. 7

Warning-Rijkels, losbladige Kluwer, Omzetbelasting en overdrachtsbelasting in de onroerend-goedsector

Taxatiewijzer Vereniging Nederlandse Gemeenten.

Vakstudie Lokale Belastingen en Heffingen

A-G Niessen, bijlage bij de conclusies inzake nr. 41264, 41265 en 41407, Belastingblad 2006, blz. 665 (BNB 2007/157; V-N 2006/27.17; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AX6523)

Brief Staatssecretaris van Financiën van 15 december 1999 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer, Kamerstukken 1999/2000, nr. 26954, nr. 1.

J.W.J.M. Esser, Waarderingspercepties rond erfpacht, 2003

Jurisprudentie

HR 24 juni 2005, nr. 38 183, Belastingblad 2005, blz. 853 (m.nt. Noordermeer van Loo; BNB 2005/275, concl. A-G Niessen, m.nt. Van Leijenhorst; FED 2005/107, m.nt. Groenewegen; V-N 2005/33.28; V-N 2004/44.19, concl. A-G Niessen; LJN AQ7093 (gemeente Harderwijk))

HR 5 februari 1969, BNB 1969/63, nr. 16.047

HR 21 februari 2001, nr. 35875, Belastingblad 2002, blz. 17 (BNB 2001/152; FED 2001/166; V-N 2001/19.29; LJN AS4165 (gemeente Amsterdam))

HR 7 maart 1979, nr. 19 123, BNB 1979/126 (m.nt. Hofstra; NJ 1980, 116, m.nt. Kleyn; V-N 1979, blz. 672, punt 21; FED Gem.bel.: 394; LJN AB7442)

HR 18 februari 2000, NJ 2000, 278

Hof Leeuwarden 25 augustus 2000, nr. 410/99, Belastingblad 2001, blz. 248 (LJN AS2505 (gemeente Littenseradiel))

Rb. Haarlem 11 juli 2006, nr. 05/5344

HR 25 november 1998, nr. 33 212, Belastingblad 1999, blz. 79 (BNB 1999/18; V-N 1998/58.3; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BI6532)

HR 17 november 2006, nr. 41 721 (Hof Leeuwarden 21 januari 2005, nr. 668/03)

HR 17 november 2006, nr. 41 722 (Hof Leeuwarden 21 januari 2005, nr. 673/03)

HR 17 november 2006, nr. 41 434 (Hof Arnhem 26 oktober 2004, nr. 03/01176)

HR 25 november 1998, nr. 33 212, Belastingblad 1999, blz. 79 (BNB 1999/18; V-N 1998/58.3; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BI6532)

Hof 's-Gravenhage 25 mei 2000, nr. BK-98/01164, Belastingblad 2000, blz. 1079 (www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AS2545)

HR 11 november 2005, nr. 39 455, Belastingblad 2006, blz. 159 (BNB 2006/13; V-N 2005/57.22; www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AU6011)

Hof Arnhem 30 januari 2001, nr. 98/1207, Belastingblad 2001, blz. 1191
(www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AA9934)

Hof Amsterdam 29 oktober 1999, nr. 97/21892, Belastingblad 2000, blz. 775
(www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=AA7780 (gemeente Amsterdam))

Hof Amsterdam 20 januari 2003, nr. 02/3146 PV, Belastingblad 2003, blz. 566

Rb. Haarlem 26 januari 2009, nr. AWB 08/997, Belastingblad 2009, blz. 477
(www.rechtspraak.nl/ljn.asp?ljn=BH4134)

Rb. Haarlem, 06/4183, LJN: AZ8755

HR 22 februari 1995, V-N 1995, blz. 1098, punt 14 (FED 1995/363, m.aant. Tuinte)

HR 6 december 1995, nr. 30 704, BNB 1996/59 (m.nt. Zwemmer, V-N 1996, blz. 398, punt 17, FED 1996/58, PW 20 607)

HR 2 februari 1944, resolutie van 28 april 1944, nr. 32, PW 14 844 (makelaarsarrest)

Rb. Utrecht 18 februari 1953, PW 15 884

HR 20 april 1983, nr. 21 460, BNB 1983/192 (concl. A-G Mok, m.nt. Laeijendecker; V-N 1983, blz. 1143; PW 19 088)

Bijlage 1

Loyens en Loeff
T.a.v. de heer [REDACTED]
Fred. Roeskestraat 100
1076 ED AMSTERDAM

18 augustus 2010

[REDACTED]
Geachte heer [REDACTED]

Hierdoor verklaart ondergetekende, werkzaam als Register Taxateur bij [REDACTED], als volgt:

De onderhandse verkoopwaarde van het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond - eigendom van de gemeente [REDACTED] - met de rechten van de erfpachter ten aanzien van het daarop staande kantoorgebouw met een verhuurbaar vloeroppervlak van [REDACTED] vierkante meter, [REDACTED] parkeerplaatsen alsmede om- en bijliggende grond en verdere toebehoren, plaatselijk bekend als [REDACTED] kadastraal bekend gemeente [REDACTED], groot [REDACTED] vierkante meter, bedraagt € [REDACTED] kosten koper [REDACTED] zoals overeengekomen met de huurder. Het object is [REDACTED] verhuurd aan [REDACTED]

Gezien de looptijd van het erfpachtrecht en het feit dat de verplichting tot het betalen van canon, is vooruitbetaald tot [REDACTED] 2040, wordt de voormelde vrije verkoopwaarde naar onze mening, gebaseerd op de huidige marktomstandigheden, niet negatief beïnvloed door de omstandigheid dat het [REDACTED] wordt gehouden in erfpacht in plaats van in volle eigendom.

1/2

Derhalve verklaart ondergetekende dat de waarde als bedoeld in artikel 11 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer van het voormelde erfpachtrecht gelijk is aan de hiervoor vermelde onderhandse verkoopwaarde ad:

€ [REDACTED] "k.k."
(zegge [REDACTED] euro kosten koper)

Hierbij uitgaande van een verkrijging op [REDACTED]
[REDACTED]

Met vriendelijke groet,

Bijlage 2

Toekomstige canon

canon	100,00	t	TW/FV canon	CW/PV percentage		TW/FV canon	CW/PV percentage
groei	2%	0					
disconto-voet	9%	1	102,00	93,58	61	334,67	1,74
		2	104,04	87,57	62	341,36	1,63
		3	106,12	81,94	63	348,19	1,53
		4	108,24	76,68	64	355,15	1,43
		5	110,41	71,76	65	362,25	1,34
		6	112,62	67,15	66	369,50	1,25
		7	114,87	62,84	67	376,89	1,17
		8	117,17	58,80	68	384,43	1,10
		9	119,51	55,03	69	392,11	1,03
		10	121,90	51,49	70	399,96	0,96
		11	124,34	48,18	71	407,95	0,90
		12	126,82	45,09	72	416,11	0,84
		13	129,36	42,19	73	424,44	0,79
		14	131,95	39,48	74	432,93	0,74
		15	134,59	36,95	75	441,58	0,69
		16	137,28	34,58	76	450,42	0,64
		17	140,02	32,36	77	459,42	0,60
		18	142,82	30,28	78	468,61	0,56
		19	145,68	28,33	79	477,98	0,53
		20	148,59	26,51	80	487,54	0,49
		21	151,57	24,81	81	497,29	0,46
		22	154,60	23,22	82	507,24	0,43
		23	157,69	21,73	83	517,39	0,40
		24	160,84	20,33	84	527,73	0,38
		25	164,06	19,03	85	538,29	0,35
		26	167,34	17,80	86	549,05	0,33
		27	170,69	16,66	87	560,03	0,31
		28	174,10	15,59	88	571,24	0,29
		29	177,58	14,59	89	582,66	0,27
		30	181,14	13,65	90	594,31	0,25
		31	184,76	12,78	91	606,20	0,24
		32	188,45	11,96	92	618,32	0,22
		33	192,22	11,19	93	630,69	0,21
		34	196,07	10,47	94	643,30	0,20
		35	199,99	9,80	95	656,17	0,18
		36	203,99	9,17	96	669,29	0,17
		37	208,07	8,58	97	682,68	0,16
		38	212,23	8,03	98	696,33	0,15
		39	216,47	7,51	99	710,26	0,14
		40	220,80	7,03	100	724,46	0,13
		41	225,22	6,58	101	738,95	0,12
		42	229,72	6,16	102	753,73	0,11
		43	234,32	5,76	103	768,81	0,11
		44	239,01	5,39	104	784,18	0,10
		45	243,79	5,04	105	799,87	0,09
		46	248,66	4,72	106	815,86	0,09
		47	253,63	4,42	107	832,18	0,08
		48	258,71	4,13	108	848,83	0,08
		49	263,88	3,87	109	865,80	0,07
		50	269,16	3,62	110	883,12	0,07
		51	274,54	3,39	111	900,78	0,06
		52	280,03	3,17	112	918,80	0,06
		53	285,63	2,97	113	937,17	0,06
		54	291,35	2,78	114	955,92	0,05
		55	297,17	2,60	115	975,03	0,05
		56	303,12	2,43	116	994,53	0,05
		57	309,18	2,27	117	1.014,43	0,04
		58	315,36	2,13	118	1.034,71	0,04
		59	321,67	1,99	119	1.055,41	0,04
		60	328,10	1,86	120	1.076,52	0,03

Bijlage 3

Antwoord gemeente

Beste [=],

Ik heb je reactie voorgelegd aan de taxateurs van [=]. Hieronder volgt ons antwoord.

Huurwaarde:

Voor het te taxeren gedeelte van [=]:

De totale HW bedraagt € 7.456.061. Daarin zitten wat opslagjes die worden gewaardeerd tegen HW € 135. Blijft over voor de kantoren een HW van € 7.448.771. Dat is dus voor 24.322 kantoorruimte een HW van € 306 per m2. Dat is dan dus inclusief de incentive van de investeringen die de eigenaar heeft gedaan en komt overeen met de HW van [=]. Het verschil van [=] en [=] zit hem waarschijnlijk in de investering van huurder. De investering van € 12.257.835 door de huurder gaat voor 60% mee als waardeverhogend voor het gebouw. $60\% \times € 12.257.835 = € 7.354.701 / 12.7 \text{ (KF)} = € 579.110 / 24.322 \text{ m}^2 = € 23.81 \text{ per m}^2$. € 306 + € 24 = € 330. En dat is dan voor een 10jr + 3 x 5 optie jarencontract. Een korter lopend contract (5+5 waarmee we standaard rekenen) zou een iets hogere huur hebben gegenereerd tegen wat meer risico. We hebben echter een HW per m2 voorgesteld van € 330 excl BTW = € 392 per m2 incl BTW, inclusief BTW.

Voor de overige kantoordelen:

Daar hebben we rekening gehouden met 10% incentives en gaan uit van de prijs die [=] zelf ook gebruikt, namelijk € 306 per m2. Dat is inclusief BTW € 364 per m2. Er zit op deze manier ook een te verklaren waardeverschil in met de aan [=] verhuurde gedeelten.

Kortom, de incentives uit het contract zitten in de huurwaarde verwerkt.

Kapitalisatiefactor: = 7,9% BAR

De KF van 12,7 is aan de lage kant. De KF is mede zo laag omdat daar eigenlijk de extra incentives van 01-01-2008 tot 01-01-2009 die in verband met de crisis in de markt extra worden gegeven, zijn verwerkt. Er zit dus eigenlijk een kleine incentivedubbeltelling in de taxatie: een gedeelte incentive uit het huurcontract in de HW en een gedeelte incentiveverhoging uit de markt die is verwerkt in de KF. Een KF van 12.7 komt neer op een opslagrisico van 2.6% bij een leegstand van 6% en een basisrendement van 3.6%. Ongekend dus eigenlijk. Dit laat het effect van die dubbeltelling van incentives nog eens zien. [=] gaat in de nabije toekomst nog onderzoek doen naar hoe het die incentives op een betere manier kan verwerken, en dan waarschijnlijk uitsluitend in de KF.

Gecorrigeerde vervangingswaarde:

Overigens is door ons ook de GVW ernaast gelegd. Die komt in zijn totaal iets hoger uit, ook als je rekening houdt met TA en FA, en zou dus eigenlijk beschikt dienen te worden. Uit pragmatisch oogpunt is gekozen voor de waarde in het economisch verkeer.

OZBG:

In het spreadsheet("Overview") bestaat bij ons de indruk dat voor de leegstaande verdiepingen per 1 januari 2010 Onroerende Zaak belasting voor het gebruik verschuldigd zou zijn. De verdiepingen staan leeg, daarom geen OZBG.

Kun je je verenigen met bovenstaande? Zo ja, dan zal ik de vaststellingsovereenkomst opstellen en voorleggen ter ondertekening.
Graag je reactie.

Met vriendelijke groet,

[=]
Accountmanager Vooroverleg
[=]

Vraag belegger

Van:
Verzonden: vrijdag 7 mei 2010 11:20
Aan:
Onderwerp: RE: WOZ waardering [=] per belastingjaar 2010

Beste [=],

Hierbij doe ik je mijn afbakening toekomen. Er zitten minimale verschillen in indeling en metrages, maar gezien het feit dat er tussen partijen nog discussie is over het NEN certificaat stel ik voor deze verschillen voorlopig maar even te laten voor wat ze zijn.

Ik heb voor berekening van de huurwaarde van [=] € 307, ^{Contract huur en vraaghuur} per m² gehanteerd (zie "allonge" met de naam [=] in mijn Excel sheet). In de huurovereenkomst van [=] is ook een incentive opgenomen van € 500 per m², hetgeen bij een 10 jarig huurovereenkomst neerkomt op een korting van ~~€ 50~~ op de genoemde € 307. Kun je mij aangeven hoe de kapitalisatiefactor is opgebouwd, en hoe de incentive voor de huurder hierin is meegenomen? ^{daadwerkelijke incentive 16%}

Over het algemeen liggen de door mij gebruikte huurwaardes lager. Kun je mij aangeven hoe jij aan de door jou gebruikte huurwaardes bent gekomen? Onze referenties in dit gebied lijken aan te sluiten bij hetgeen [=] betaald, en voor de leegstand als vraaghuur is opgegeven.

Met vriendelijke groeten,
[=]

Bijlage 4

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ	Marktwaarde Huurwaarde	Marktwaarde kapitalisatiefactor	Marktwaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
1 A-straat te A LEEG >90% LEEG >50%	€ 178.300 € 178.300	8,50 8,50	€ 1.515.000	€ 205.045 € 205.045	7,85	€ 1.610.000	-€ 26.745	-13,04%	0,65	8,25%	-€ 95.000	-5,90%
2 B-straat te A VERHUURD >90%	€ 932.270 € 932.270	9,50 9,50	€ 8.856.000	€ 1.528.684 € 1.528.684	8,75	€ 13.375.000	-€ 596.414	-39,01%	0,75	8,58%	-€ 4.519.000	-33,79%
3 C-straat te A VERHUURD >90%	€ 1.460.790 € 478.935 € 164.790 € 2.104.515	10,00 10,00 10,00 10,00	€ 14.607.000 € 4.789.000 € 1.647.000 € 21.043.000	€ 1.665.586 € 566.489 € 176.147 € 2.408.222	11,34	€ 27.305.000	-€ 303.707	-12,61%	-1,34	-11,80%	-€ 6.262.000	-22,93%
4 D-straat te A ERFPACHT AFGEKOCHT NIEUWBOUW	€ 9.542.362 € 1.821.417 € 11.363.779	12,70 12,70 12,70	€ 121.187.997 € 23.131.996 € 144.320.000	€ 7.491.428 € 1.559.454 € 9.050.882	15,00	€ 135.800.000	€ 2.312.897	25,55%	-2,30	-15,33%	€ 8.520.000	6,27%
5 E-straat te A VERHUURD >90%	€ 67.600 € 678.491 € 75.780 € 327.688 € 1.149.559	10,00 10,00 10,00 10,00 10,00	€ 676.000 € 6.784.000 € 757.000 € 3.276.000 € 11.493.000	€ 79.646 € 785.631 € 85.592 € 371.730 € 1.322.599	10,19	€ 13.475.000	-€ 173.040	-13,08%	-0,19	-1,85%	-€ 1.982.000	-14,71%
6 F-straat te A VERHUURD >90%	€ 280.180 € 280.180	9,50 9,50	€ 2.661.000 € 2.661.000	€ 334.712 € 334.712	11,79	€ 3.945.000	-€ 54.532	-16,29%	-2,29	-19,40%	-€ 1.284.000	-32,55%
7 G-straat te A VERHUURD >90% ERFPACHT	€ 420.121 € 420.121	10,00 10,00	€ 4.201.000 € 4.201.000	€ 571.930 € 571.930	8,65	€ 4.950.000	-€ 151.809	-26,54%	1,35	15,54%	-€ 749.000	-15,13%
8 H-straat te A ERFPACHT Vooroverleg	€ 0 € 0 € 0 XXX XXX € 5.509.500	€ 0 € 0 € 0 XXX XXX XXX	€ 227.602 XXX XXX € 6.035.000	€ 227.602 XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX	€ 6.035.000 XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX	-€ 525.500	-8,71%
9 I-straat te A LEEG >50% ERFPACHT	€ 31.490 € 142.470 € 6.500 € 440.370 € 9.100 € 629.930	9,20 9,20 9,20 9,20 9,20 9,20	€ 289.000 € 1.310.000 € 59.000 € 4.051.000 € 83.000 € 5.792.000	€ 55.098 € 214.967 € 26.438 XXX XXX XXX	LEEG LEEG XXX XXX XXX XXX	€ 7.455.000 XXX XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX XXX XXX	XXX XXX XXX XXX XXX XXX	-€ 1.663.000	-22,31%
10 J-straat te A Vooroverleg	€ 0 € 0 € 18.144.500	€ 0 € 0 XXX	€ 2.076.498 € 2.076.498	€ 2.076.498 € 2.076.498	12,62	€ 26.200.000	XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	-€ 8.055.500	-30,75%
11 K-straat te A VERHUURD >90%	€ 1.977.300 € 1.977.300	10,00 10,00	€ 19.773.000 € 19.773.000	€ 2.474.438 € 2.474.438	11,18	€ 27.655.000	-€ 497.138	-20,09%	-1,18	-10,52%	-€ 7.882.000	-28,50%
12 L-straat te A VERHUURD >90% ERFPACHT	€ 1.550 € 105.265 € 259.840 € 8.400 € 368.910 € 743.965	10,00 10,00 10,00 10,00 10,00 10,00	€ 15.000 € 1.052.000 € 2.598.000 € 84.000 € 3.689.000 € 7.438.000	€ 1.293 € 118.310 € 289.060 € 0 € 409.990 € 818.653	9,05	€ 7.405.000	-€ 74.688	-9,12%	0,95	10,55%	€ 33.000	0,45%
13 M-straat te A VERHUURD >90% ERFPACHT	€ 727.750 € 2.100 € 729.850	10,00 10,00 10,00	€ 7.277.000 € 21.000 € 7.298.000	€ 948.425 € 1.584 € 950.008	8,80	€ 8.360.000	-€ 220.158	-23,17%	1,20	13,64%	-€ 1.062.000	-12,70%
14 N-straat te A	€ 254.756 € 247.672	10,00 10,00	€ 2.547.000 € 2.476.000	€ 322.346 € 455.568								

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ		Marktwaaarde Huurwaarde	Marktwaaarde kapitalisatiefactor	Marktwaaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
	€ 500.824	10,00	€ 5.008.000		€ 936.526								
	€ 0	10,00	€ 0	TEL MAST	€ 10.886								
	€ 0	10,00	€ 0	TEL MAST	€ 4.625								
	€ 0	10,00	€ 0	TEL MAST	€ 8.612								
	€ 462.728	10,00	€ 4.627.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 1.465.980	10,00	€ 14.658.000		€ 1.738.564	14,93	€ 25.960.000	-€ 272.584	-15,68%	-4,93	-33,03%	-€ 11.302.000	-43,54%
15 O-straat te A	€ 0		€ 0		€ 82.063								
	€ 0		€ 0		€ 44.642								
	€ 0		€ 0		€ 249.544								
	€ 0		€ 0		€ 121.364								
	€ 0		€ 0		€ 6.984								
	€ 0		€ 0		€ 2.325								
	€ 0		€ 0		€ 6.518								
	€ 0		€ 0		€ 6.116								
	€ 0		€ 0		€ 68.610								
VERHUURD >90% ERFPACHT AFGEKOCHT	Vooroverleg	XXX	€ 6.206.000		€ 588.166	13,87	€ 8.155.000	XXX	XXX	XXX	XXX	-€ 1.949.000	-23,90%
16 P-straat te A	€ 405.490	9,50	€ 3.852.000		€ 324.732								
	€ 57.075	9,50	€ 542.000		€ 67.585								
	€ 189.310	9,50	€ 1.798.000	LEEG	€ 193.260								
	€ 651.875	10,00	€ 6.192.000		€ 585.578	11,60	€ 6.795.000	€ 66.297	11,32%	-1,60	-13,82%	-€ 603.000	-8,87%
17 Q-straat te A	€ 167.040	10,00	€ 1.670.000	LEEG	€ 162.240								
LEEG >90%													
LEEG >50%	€ 167.040	10,00	€ 1.670.000		€ 162.240	10,02	€ 1.625.000	€ 4.800	2,96%	-0,02	-0,16%	€ 45.000	2,77%
18 R-straat te A	€ 363.550	10,00	€ 3.635.000		€ 369.219								
VERHUURD >90%	€ 363.550	10,00	€ 3.635.000		€ 369.219	10,98	€ 4.055.000	-€ 5.669	-1,54%	-0,98	-8,95%	-€ 420.000	-10,36%
19 S-straat te A	€ 218.610	9,50	€ 2.076.000		€ 254.623								
	€ 98.700	9,50	€ 937.000		€ 81.654								
VERHUURD >90%	€ 317.310	9,50	€ 3.013.000		€ 336.277	12,18	€ 4.095.000	-€ 18.967	-5,64%	-2,68	-21,99%	-€ 1.082.000	-26,42%
20 T-straat te A	€ 133.895	8,50	€ 1.138.000		€ 153.504								
	€ 112.063	8,50	€ 952.000		€ 128.076								
	€ 287.822	8,50	€ 2.446.000		€ 329.377								
	€ 150.287	8,50	€ 1.277.000		€ 180.034								
	€ 94.860	8,50	€ 806.000		€ 39.840								
VERHUURD >90%	€ 778.926	8,50	€ 6.619.000		€ 830.831	7,89	€ 6.555.000	-€ 51.905	-6,25%	0,61	7,74%	€ 64.000	0,98%
21 U-straat te A	€ 6.000	9,50	€ 57.000	LEEG	XXX								
	€ 8.750	9,50	€ 83.000	LEEG	XXX								
	€ 0	9,50	€ 0	TEL MAST	€ 1.794								
	€ 42.400	9,50	€ 402.000		€ 60.243								
	€ 250	9,50	€ 2.000	LEEG	XXX								
	€ 41.850	9,50	€ 397.000		€ 39.650								
	€ 90.410	9,50	€ 858.000		€ 114.250								
	€ 199.500	9,50	€ 1.895.000	LEEG	XXX								
	€ 1.250	9,50	€ 11.000	LEEG	XXX								
	€ 390.410	9,50	€ 3.705.000		XXX	XXX	€ 4.690.000	XXX	XXX	XXX	XXX	-€ 985.000	-21,00%
22 V-straat te A	€ 245.840	9,00	€ 2.212.000		€ 250.875								
VERHUURD >90%	€ 245.840	9,00	€ 2.212.000		€ 250.875	9,55	€ 2.395.000	-€ 5.035	-2,01%	-0,55	-5,73%	-€ 183.000	-7,64%
23 W-straat te A	€ 60.075	8,50	€ 510.000		€ 56.001								
	€ 0	8,50	€ 0		€ 5.650	TEL MAST							
	€ 35.526	8,50	€ 301.000		€ 40.877								
	€ 120.720	8,50	€ 1.026.000		€ 135.609								
	€ 300	8,50	€ 2.000	LEEG	XXX								
	€ 164.025	8,50	€ 1.394.000		€ 179.331								
	€ 175.722	8,50	€ 1.493.000	LEEG	XXX								
	€ 5.400	8,50	€ 45.000	LEEG	€ 0								
	€ 600	8,50	€ 5.000	LEEG	€ 0								

	WEV-WOZ Huurwaarde € 562.368	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor 8,50	WEV-WOZ € 4.776.000	Marktwaaarde Huurwaarde XXX	Marktwaaarde kapitalisatiefactor XXX	Marktwaaarde € 5.475.000	Δ Huurwaarde (WOZ-MW) XXX	% Huurwaarde (Δ/MW) XXX	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW) XXX	% Kapitalisatie factor (Δ/MW) XXX	Δ Waarde (WOZ-MW) -€ 699.000	% Waarde (Δ/MW) -12,77%	
ERFPACHT													
24 X-straat te A	€ 187.592	9,00	€ 1.688.000	LEEG	€ 219.490								
	€ 398.800	9,00	€ 3.589.000		€ 421.319								
LEEG >50%													
ERFPACHT	€ 586.392	9,00	€ 5.277.000		€ 640.809	9,96	€ 6.380.000	-€ 54.417	-8,49%	-0,96	-9,60%	-€ 1.103.000	-17,29%
25 Y-straat te A	€ 100.340	10,00	€ 1.003.000		€ 128.630								
	€ 200.330	10,00	€ 2.003.000		€ 224.344								
	€ 99.990	10,00	€ 999.000		€ 112.799								
	€ 1.050	10,00	€ 10.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 401.710	10,00	€ 4.015.000		€ 465.774	10,36	€ 4.825.000	-€ 64.064	-13,75%	-0,36	-3,47%	-€ 810.000	-16,79%
26 Z-straat te A	€ 343.310	10,30	€ 3.536.000		€ 482.941								
	€ 34.540	10,30	€ 355.000		€ 44.747								
	€ 57.640	10,30	€ 593.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 435.490	10,30	€ 4.484.000		€ 527.688	11,49	€ 6.065.000	-€ 92.198	-17,47%	-1,19	-10,38%	-€ 1.581.000	-26,07%
27 A-straat te B	€ 50.820	9,50	€ 482.000		€ 62.898								
	€ 35.175	9,50	€ 334.000		€ 44.371								
	€ 13.913	9,50	€ 132.000		€ 18.756								
	€ 60.375	9,50	€ 573.000		€ 81.735								
	€ 69.720	9,50	€ 662.000		€ 98.894								
	€ 0	9,50	€ 0	TEL MAST	€ 6.329								
	€ 0	9,50	€ 0	TEL MAST	€ 5.446								
	€ 558.611	9,50	€ 5.306.000	LEEG	€ 576.233								
LEEG >50%	€ 788.613	9,50	€ 7.489.000		€ 894.661	10,01	€ 8.960.000	-€ 106.048	-11,85%	-0,51	-5,14%	-€ 1.471.000	-16,42%
28 B-straat te B	€ 632.400	10,80	€ 6.829.000		€ 708.123								
	€ 254.820	10,80	€ 2.752.000		€ 272.999								
	€ 128.850	10,80	€ 1.391.000		€ 136.155								
	€ 171.150	10,80	€ 1.848.000		€ 192.056								
	€ 129.000	10,80	€ 1.393.000		€ 135.456								
VERHUURD >90%	€ 1.316.220	10,80	€ 14.215.500		€ 1.444.788	10,98	€ 15.870.000	-€ 128.568	-8,90%	-0,18	-1,68%	-€ 1.654.500	-10,43%
29 C-straat te B	€ 531.280	11,10	€ 5.897.000		€ 647.912								
VERHUURD >90%	€ 531.280	11,10	€ 5.897.000		€ 647.912	10,20	€ 6.610.000	-€ 116.632	-18,00%	0,90	8,80%	-€ 713.000	-10,79%
30 D-straat te B	€ 427.315	11,10	€ 4.743.000		€ 501.518								
VERHUURD >90%	€ 427.315	11,10	€ 4.743.000		€ 501.518	10,68	€ 5.355.000	-€ 74.203	-14,80%	0,42	3,96%	-€ 612.000	-11,43%
31 E-straat te B	€ 51.810	10,00	€ 518.000		€ 70.378								
	€ 54.120	10,00	€ 541.000		€ 58.108								
	€ 13.530	10,00	€ 135.000		€ 17.897								
	€ 60.940	10,00	€ 609.000		€ 78.708								
	€ 5.170	10,00	€ 51.000		€ 6.422								
	€ 651.860	10,00	€ 6.518.000	LEEG	€ 967.432								
	€ 1.100	10,00	€ 11.000	LEEG	€ 0								
	€ 13.200	10,00	€ 132.000	LEEG	€ 0								
	€ 1.100	10,00	€ 11.000	LEEG	€ 0								
ERFPACHT													
LEEG >50%	€ 852.830	10,00	€ 8.526.000		€ 1.198.946	7,49	€ 8.985.000	-€ 346.116	-28,87%	2,51	33,44%	-€ 459.000	-5,11%
32 F-straat te B	€ 2.300	10,00	€ 23.000		€ 3.117								
	€ 6.700	10,00	€ 67.000		€ 9.209								
	€ 4.550	10,00	€ 45.000		€ 4.914								
	€ 1.750	10,00	€ 17.000		€ 2.378								
	€ 11.845	10,00	€ 118.000		€ 13.585								
	€ 170.453	10,00	€ 1.704.000		€ 190.968								
	€ 33.888	10,00	€ 338.000		€ 42.171								
	€ 67.915	10,00	€ 679.000		€ 88.086								
	€ 55.700	10,00	€ 557.000		€ 61.786								
	€ 285.394	10,00	€ 2.853.000		€ 327.795								
	€ 95.995	10,00	€ 959.000		€ 110.316								
	€ 2.550	10,00	€ 25.000		€ 1.584								
	€ 850	10,00	€ 8.000		€ 0								
VERHUURD >90%													
ERFPACHT AFGEKOCHT	€ 739.889	10,00	€ 7.393.000		€ 855.907	11,85	€ 10.145.000	-€ 116.018	-13,56%	-1,85	-15,63%	-€ 2.752.000	-27,13%

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ		Marktwaaarde Huurwaarde	Marktwaaarde kapitalisatiefactor	Marktwaaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
33 G-sstraat te B	€ 759.510	10,00	€ 7.595.000		€ 811.540								
VERHUURD >90%													
ERFPACHT AFGEKOCHT	€ 759.510	10,00	€ 7.595.000		€ 811.540	11,28	€ 9.155.000	-€ 52.030	-6,41%	-1,28	-11,36%	-€ 1.560.000	-17,04%
34 H-sstraat te B	€ 57.240	10,50	€ 601.000		€ 87.961								
ERFPACHT	€ 331.989	10,50	€ 3.485.000	LEEG	€ 406.588								
LEEG >50%	€ 389.229	10,50	€ 4.086.000		€ 494.549	8,31	€ 4.110.000	-€ 105.320	-21,30%	2,19	26,34%	-€ 24.000	-0,58%
35 I-sstraat te B	€ 118.870	9,50	€ 1.129.000		€ 150.226								
	€ 145.640	9,50	€ 1.383.000		€ 173.787								
	€ 92.780	9,50	€ 881.000		€ 97.460								
	€ 26.480	9,50	€ 251.000		€ 27.808								
	€ 0	9,50	€ 0		€ 6.794								
	€ 52.145	9,50	€ 495.000	LEEG	€ 56.748								
	€ 435.915	9,50	€ 4.139.000		€ 512.823	10,24	€ 5.250.000	-€ 76.908	-15,00%	-0,74	-7,20%	-€ 1.111.000	-21,16%
36 J-sstraat te B	€ 110.288	8,50	€ 937.000		€ 102.873								
	€ 70.892	8,50	€ 602.000		€ 92.503								
	€ 101.090	8,50	€ 859.000	LEEG	€ 116.911								
	€ 5.680	8,50	€ 48.000	LEEG	€ 0								
	€ 287.950	8,50	€ 2.446.000		€ 312.287	9,91	€ 3.095.000	-€ 24.337	-7,79%	-1,41	-14,23%	-€ 649.000	-20,97%
37 K-sstraat te B	€ 20.004	9,50	€ 190.000		€ 23.392								
	€ 29.663	9,50	€ 281.000		€ 33.493								
	€ 333.954	9,50	€ 3.172.000		€ 282.130								
	€ 368	9,50	€ 3.000		€ 0								
	€ 3.680	9,50	€ 34.000		€ 0								
	€ 1.840	9,50	€ 17.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 389.509	9,50	€ 3.697.000		€ 339.016	11,53	€ 3.910.000	€ 50.493	14,89%	-2,03	-17,63%	-€ 213.000	-5,45%
38 L-sstraat te B	€ 20.700	9,00	€ 186.000		€ 25.340								
	€ 36.790	9,00	€ 331.000		€ 48.506								
	€ 68.390	9,00	€ 615.000		€ 88.873								
	€ 7.220	9,00	€ 64.000		€ 9.194								
	€ 12.880	9,00	€ 115.000		€ 14.640								
	€ 4.738	9,00	€ 42.000		€ 5.908								
	€ 6.820	9,00	€ 61.000		€ 7.558								
	€ 800	9,00	€ 7.000		€ 2.175								
	€ 3.416	9,00	€ 30.000		€ 3.785								
	€ 15.100	9,00	€ 135.000		€ 17.212								
	€ 8.223	9,00	€ 74.000		€ 9.838								
	€ 9.462	9,00	€ 85.000		€ 9.850								
	€ 4.616	9,00	€ 41.000		€ 3.712								
	€ 694.333	9,00	€ 6.248.000	LEEG	€ 785.700								
	€ 800	9,00	€ 7.000	LEEG	€ 0								
ERFPACHT													
LEEG >50%	€ 894.285	9,00	€ 8.041.000		€ 1.032.293	7,79	€ 8.040.000	-€ 138.008	-13,37%	1,21	15,56%	€ 1.000	0,01%
39 M-sstraat te B	€ 877.280	9,00	€ 7.895.000		€ 1.403.466								
VERHUURD >90%													
AFWIJKEND OBJECT	€ 877.280	9,00	€ 7.895.000		€ 1.403.466	9,93	€ 13.930.000	-€ 526.186	-37,49%	-0,93	-9,32%	-€ 6.035.000	-43,32%
40 N-sstraat te B	€ 645.699	8,00	€ 5.165.000	LEEG	€ 668.140								
ERFPACHT													
LEEG >90%													
LEEG >50%	€ 645.699	8,00	€ 5.165.000		€ 669.250	7,56	€ 5.060.000	-€ 23.552	-3,52%	0,44	5,81%	€ 105.000	2,08%
41 O-sstraat te B	€ 62.940	9,00	€ 566.000		€ 73.620								
	€ 112.850	9,00	€ 1.015.000		€ 133.535								
	€ 54.841	9,00	€ 493.000	LEEG	€ 52.030								
	€ 230.631	9,00	€ 2.074.000		€ 259.185	10,49	€ 2.720.000	-€ 28.554	-11,02%	-1,49	-14,24%	-€ 646.000	-23,75%
42 P-sstraat te B	€ 123.600	9,00	€ 1.112.000		€ 132.731								
VERHUURD >90%	€ 123.600	9,00	€ 1.112.000		€ 132.731	10,47	€ 1.390.000	-€ 9.131	-6,88%	-1,47	-14,06%	-€ 278.000	-20,00%
43 Q-sstraat te B	€ 114.845	10,50	€ 1.205.000		€ 115.865								
	€ 2.565	10,50	€ 26.000		€ 1.380								

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ		Marktwaaarde Huurwaarde	Marktwaaarde kapitalisatiefactor	Marktwaaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
	€ 48.875	10,50	€ 513.000		€ 51.266								
	€ 1.000	10,50	€ 10.000		€ 880								
	€ 1.000	10,50	€ 10.000		€ 1.272								
	€ 548.075	10,50	€ 5.754.000		€ 650.400								
	€ 266.330	10,50	€ 2.796.000		€ 305.280								
	€ 72.360	10,50	€ 759.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 1.055.050	10,50	€ 11.073.000		€ 1.126.343	9,78	€ 11.020.000	-€ 71.293	-6,33%	0,72	7,32%	€ 53.000	0,48%
44 R-straat te B	€ 88.105	9,00	€ 792.000		€ 127.748								
	€ 0	9,00	€ 0		€ 5.302								
	€ 388.015	9,00	€ 3.492.000	LEEG	€ 442.465								
	€ 5.250	9,00	€ 47.000		€ 0								
LEEG >50%	€ 481.370	9,00	€ 4.331.000		€ 575.515	9,78	€ 5.630.000	-€ 94.145	-16,36%	-0,78	-8,00%	-€ 1.299.000	-23,07%
45 S-straat te B	€ 12.233	9,00	€ 110.000		€ 26.404								
	€ 1.050	9,00	€ 9.000		€ 972								
	€ 7.350	9,00	€ 66.000		€ 11.345								
	€ 750	9,00	€ 6.000		€ 681								
	€ 61.950	9,00	€ 557.000		€ 91.650								
	€ 211.650	9,00	€ 1.904.000		€ 239.671								
	€ 101.625	9,00	€ 914.000		€ 123.227								
	€ 1.500	9,00	€ 13.000		€ 1.290								
	€ 7.050	9,00	€ 63.000		€ 11.385								
	€ 32.790	9,00	€ 295.000		€ 36.539								
	€ 156.120	9,00	€ 1.405.000	LEEG	€ 116.260								
	€ 1.500	9,00	€ 13.000		€ 0								
	€ 1.500	9,00	€ 13.000		€ 0								
	€ 597.068	9,00	€ 5.368.000		€ 659.426	10,00	€ 6.595.000	-€ 62.359	-9,46%	-1,00	-10,01%	-€ 1.227.000	-18,61%
46 T-straat te B	€ 510.000	10,50	€ 5.355.000		€ 641.730								
	€ 47.125	10,50	€ 494.000		€ 52.115								
	€ 15.875	10,50	€ 166.000		€ 26.556								
	€ 109.125	10,50	€ 1.145.000		€ 129.290								
	€ 7.000	10,50	€ 73.000		€ 6.513								
VERHUURD >90%	€ 689.125	10,50	€ 7.233.000		€ 856.205	10,98	€ 9.405.000	-€ 167.080	-19,51%	-0,48	-4,41%	-€ 2.172.000	-23,09%
47 U-straat te B	€ 544.980	10,50	€ 5.722.000		€ 593.862								
	€ 3.000	10,50	€ 31.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 547.980	10,50	€ 5.753.000		€ 593.862	13,60	€ 8.075.000	-€ 45.882	-7,73%	-3,10	-22,78%	-€ 2.322.000	-28,76%
48 V-straat te B	€ 685.995	10,50	€ 7.202.000		€ 817.773								
VERHUURD >90%	€ 685.995	10,50	€ 7.202.000		€ 817.773	12,32	€ 10.075.000	-€ 131.778	-16,11%	-1,82	-14,77%	-€ 2.873.000	-28,52%
49 W-straat te B	€ 300.300	8,50	€ 2.552.000	LEEG	€ 313.950								
LEEG >90%													
LEEG >50%	€ 300.300	8,50	€ 2.552.000		€ 313.950	9,52	€ 2.990.000	-€ 13.650	-4,35%	-1,02	-10,75%	-€ 438.000	-14,65%
50 X-straat te B	€ 31.120	9,50	€ 295.000		€ 37.217								
	€ 2.875	9,50	€ 27.000		€ 2.875								
	€ 466.643	9,50	€ 4.433.000	LEEG	€ 569.860								
	€ 9.200	9,50	€ 87.000	LEEG	€ 0								
	€ 2.875	9,50	€ 27.000	LEEG	€ 0								
LEEG >90%													
LEEG >50%	€ 512.713	9,50	€ 4.869.000		€ 609.952	8,34	€ 5.090.000	-€ 97.239	-15,94%	1,16	13,84%	-€ 221.000	-4,34%
51 Y-straat te B	€ 190.710	10,50	€ 2.002.000		€ 215.060								
	€ 352.530	10,50	€ 3.701.000		€ 367.502								
	€ 30.420	10,50	€ 319.000		€ 26.135								
	€ 49.140	10,50	€ 515.000		€ 51.875								
	€ 720	10,50	€ 7.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 623.520	10,50	€ 6.544.000		€ 660.571	11,76	€ 7.770.000	-€ 37.051	-5,61%	-1,26	-10,73%	-€ 1.226.000	-15,78%
52 Z-straat te B	€ 261.540	10,00	€ 2.615.000		€ 274.482								
	€ 100.500	10,00	€ 1.005.000		€ 104.997								

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ		Marktwaaarde Huurwaarde	Marktwaaarde kapitalisatiefactor	Marktwaaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
VERHUURD >90%	€ 362.040	10,00	€ 3.620.000		€ 379.479	11,59	€ 4.400.000	-€ 17.439	-4,60%	-1,59	-13,75%	-€ 780.000	-17,73%
53 A-straat te C	€ 1.750 € 700 € 438.150 € 10.880 € 0 € 33.120 € 700	9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50	€ 16.000 € 6.000 € 4.162.000 € 103.000 € 0 € 314.000 € 6.000	TEL MAST LEEG	€ 0 € 0 € 421.101 € 15.961 € 5.431 € 23.800 € 0								
VERHUURD >90%	€ 485.300	9,50	€ 4.607.000		€ 466.293	10,27	€ 4.790.000	€ 19.007	4,08%	-0,77	-7,52%	-€ 183.000	-3,82%
54 B-straat te C	€ 645.655 € 440.570 € 0 € 223.155	10,50 10,50 10,50 10,50	€ 6.779.000 € 4.625.000 € 0 € 2.343.000		€ 658.042 € 408.558 € 16.500 € 247.950								
VERHUURD >90%	€ 1.309.380	10,50	€ 13.747.000		€ 1.331.050	11,33	€ 15.080.000	-€ 21.670	-1,63%	-0,83	-7,32%	-€ 1.333.000	-8,84%
55 C-straat te C	€ 105.420 € 212.320 € 0 € 0 € 0 € 0	9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50	€ 1.001.000 € 2.017.000 € 0 € 0 € 0 € 0	TEL MAST TEL MAST TEL MAST TEL MAST	€ 100.325 € 204.665 € 5.348 € 3.329 € 6.329 € 4.357								
VERHUURD >90%	€ 317.740	9,50	€ 3.018.000		€ 324.353	11,30	€ 3.665.000	-€ 6.613	-2,04%	-1,80	-15,92%	-€ 647.000	-17,65%
56 D-straat te C	€ 196.900	9,00	€ 1.772.000		€ 213.556								
VERHUURD >90%	€ 196.900	9,00	€ 1.772.000		€ 213.556	10,04	€ 2.145.000	-€ 16.656	-7,80%	-1,04	-10,40%	-€ 373.000	-17,39%
57 E-straat te C	€ 210.975 € 452.750	10,00 10,00	€ 2.109.000 € 4.527.000		€ 225.434 € 425.198								
VERHUURD >90%	€ 663.725	10,00	€ 6.636.000		€ 650.632	10,87	€ 7.070.000	€ 13.093	2,01%	-0,87	-7,97%	-€ 434.000	-6,14%
58 F-straat te C	€ 434.500	9,50	€ 4.127.000		€ 422.542								
VERHUURD >90%	€ 434.500	9,50	€ 4.127.000		€ 422.542	11,06	€ 4.675.000	€ 11.958	2,83%	-1,56	-14,14%	-€ 548.000	-11,72%
59 G-straat te C	€ 12.100 € 47.550 € 48.250 € 21.800 € 8.400 € 2.800	10,00 10,00 10,00 10,00 10,00 10,00	€ 121.000 € 475.000 € 482.000 € 218.000 € 84.000 € 28.000	LEEG LEEG	€ 13.540 € 47.668 € 50.563 € 24.908 € 8.750 € 8.750								
VERHUURD >90%	€ 140.900	10,00	€ 1.408.000		€ 154.179	10,12	€ 1.560.000	-€ 13.279	-8,61%	-0,12	-1,17%	-€ 152.000	-9,74%
60 H-straat te C	€ 669.510	9,00	€ 6.025.000		€ 748.943								
VERHUURD >90%	€ 669.510	9,00	€ 6.025.000		€ 748.943	10,07	€ 7.540.000	-€ 79.433	-10,61%	-1,07	-10,60%	-€ 1.515.000	-20,09%
61 I-straat te C	€ 448.940	9,00	€ 4.040.000		€ 649.153								
VERHUURD >90%	€ 448.940	9,00	€ 4.040.000		€ 649.153	8,60	€ 5.580.000	-€ 200.213	-30,84%	0,40	4,70%	-€ 1.540.000	-27,60%
62 J-straat te C	€ 970.015 € 0 € 0	9,50 9,50 9,50	€ 9.215.000 € 0 € 0	TEL MAST TEL MAST	€ 970.147 € 5.646 € 5.428								
VERHUURD >90%	€ 970.015	9,50	€ 9.215.000		€ 981.220	11,48	€ 11.260.000	-€ 11.205	-1,14%	-1,98	-17,21%	-€ 2.045.000	-18,16%
63 K-straat te C	€ 0 € 0 € 0 € 0 € 104.000 € 962.800	6,00 6,00 6,00 6,00 6,00 6,00	€ 0 € 0 € 0 € 0 € 954.000 € 5.446.000	TEL MAST TEL MAST TEL MAST TEL MAST LEEG	€ 8.423 € 10.549 € 7.281 € 2.172 € 61.167 € 1.316.310								
LEEG >90%													
LEEG >50%	€ 1.066.800	6,00	€ 6.400.000		€ 1.405.902	4,58	€ 6.440.000	-€ 339.102	-24,12%	1,42	30,98%	-€ 40.000	-0,62%

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ	Marktwaarde Huurwaarde	Marktwaarde kapitalisatiefactor	Marktwaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
64 L-sstraat te C	€ 277.015	8,50	€ 2.354.000	€ 385.475								
VERHUURD >90%	€ 277.015	8,50	€ 2.354.000	€ 385.475	7,34	€ 2.830.000	-€ 108.460	-28,14%	1,16	15,78%	-€ 476.000	-16,82%
65 M-sstraat te C	€ 725.125	9,00	€ 6.526.000	€ 976.176								
VERHUURD >90%	€ 725.125	9,00	€ 6.526.000	€ 976.176	9,43	€ 9.210.000	-€ 251.051	-25,72%	-0,43	-4,61%	-€ 2.684.000	-29,14%
66 N-sstraat te C	€ 168.765	9,00	€ 1.518.000	€ 219.051								
VERHUURD >90%	€ 168.765	9,00	€ 1.518.000	€ 219.051	11,34	€ 2.485.000	-€ 50.286	-22,96%	-2,34	-20,67%	-€ 967.000	-38,91%
67 O-sstraat te C	€ 22.630 € 36.783 € 56.000 € 24.980 € 13.325 € 14.600 € 14.820 € 8.165 € 13.415 € 5.815 € 4.135 € 5.185 € 39.500 € 0 € 0 € 0 € 0 XXX € 250	9,50 9,50	€ 214.000 € 349.000 € 532.000 € 237.000 € 126.000 € 138.000 € 140.000 € 77.000 € 127.000 € 55.000 € 39.000 € 49.000 € 375.000 € 0 € 0 € 0 € 0 € 0 € 2.000	€ 23.509 € 37.830 € 69.482 € 21.560 € 11.979 € 14.801 € 15.637 € 9.789 € 10.312 € 6.802 € 4.934 € 4.947 € 42.311 € 6.087 € 4.463 € 6.441 € 5.574 € 53.447 € 0								
OBJECT WIJKT AF												
	€ 259.603		€ 2.460.000	€ 349.904	10,45	€ 3.655.000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
68 P-sstraat te C	€ 466.710 € 0	10,00 10,00	€ 4.667.000 € 0	€ 561.959 € 2.564								
VERHUURD >90%	€ 466.710	10,00	€ 4.667.000	€ 564.523	10,24	€ 5.780.000	-€ 97.813	-17,33%	-0,24	-2,33%	-€ 1.113.000	-19,26%
69 Q-sstraat te C	€ 426.760	9,50	€ 4.054.000	€ 470.503								
VERHUURD >90%	€ 426.760	9,50	€ 4.054.000	€ 470.503	11,91	€ 5.605.000	-€ 43.743	-9,30%	-2,41	-20,25%	-€ 1.551.000	-27,67%
70 R-sstraat te C	€ 309.512 € 215.034 € 75.450 € 30.660 € 46.991 € 48.655 € 190.797 € 1.400	9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50	€ 2.940.000 € 2.042.000 € 716.000 € 291.000 € 446.000 € 462.000 € 1.812.000 € 13.000	€ 343.270 € 257.469 € 81.460 € 38.283 € 51.013 € 51.313 € 191.760 € 0								
	€ 918.499	9,50	€ 8.722.000	€ 1.014.567	11,24	€ 11.405.000	-€ 96.068	-9,47%	-1,74	-15,49%	-€ 2.683.000	-23,52%
71 S-sstraat te C	€ 125.673 € 112.839 € 257.530 € 303.140 € 35.760 € 40.640 € 35.207 € 12.250 € 164.043 € 5.600	9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50	€ 1.193.000 € 1.071.000 € 2.446.000 € 2.879.000 € 339.000 € 386.000 € 334.000 € 116.000 € 1.558.000 € 53.000	€ 149.700 € 133.887 € 300.875 € 326.380 € 39.461 € 47.797 € 38.244 € 0 € 178.800 € 0								
	€ 1.092.682	9,50	€ 10.375.000	€ 1.215.144	10,34	€ 12.570.000	-€ 122.462	-10,08%	-0,84	-8,16%	-€ 2.195.000	-17,46%
72 T-sstraat te C	€ 13.750 € 21.160 € 38.700 € 57.180 € 32.340 € 115.500 € 99.880	9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50	€ 130.000 € 201.000 € 367.000 € 543.000 € 307.000 € 1.097.000 € 948.000	€ 15.721 € 23.401 € 29.489 € 81.245 € 31.484 € 109.320 € 91.918								

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ	Marktwaarde Huurwaarde	Marktwaarde kapitalisatiefactor	Marktwaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
	€ 125.760	9,50	€ 1.194.000	€ 143.589								
	€ 25.520	9,50	€ 242.000	€ 24.845								
	€ 11.150	9,50	€ 105.000	€ 11.863								
	€ 33.770	9,50	€ 320.000	€ 33.790								
	€ 50.990	9,50	€ 484.000	€ 51.727								
	€ 41.690	9,50	€ 396.000	€ 49.911								
	€ 24.090	9,50	€ 228.000	€ 27.375								
	€ 14.650	9,50	€ 139.000	€ 16.250								
	€ 164.340	9,50	€ 1.561.000	€ 101.992								
			LEEG									
	€ 870.470	9,50	€ 8.262.000	€ 843.920	10,36	€ 8.745.000	€ 26.550	3,15%	-0,86	-8,32%	-€ 483.000	-5,52%
73 U-sstraat te C	€ 840.000	10,50	€ 8.820.000	€ 947.815								
	€ 732.140	10,50	€ 7.687.000	€ 834.705								
	€ 79.300	10,50	€ 832.000	€ 81.302								
	€ 218.180	10,50	€ 2.290.000	€ 233.714								
	€ 152.980	10,50	€ 1.606.000	€ 186.802								
	€ 460.140	10,50	€ 4.831.000	€ 563.688								
	€ 1.000	10,50	€ 10.000	€ 1.573								
	€ 17.220	10,50	€ 180.000	€ 0								
	€ 1.000	10,50	€ 10.000	€ 0								
	€ 4.000	10,50	€ 42.000	€ 0								
VERHUURD >90% ERFPACHT AFGEKOCHT	€ 2.505.960	10,50	€ 26.308.000	€ 2.849.599	13,45	€ 38.325.000	-€ 343.639	-12,06%	-2,95	-21,93%	-€ 12.017.000	-31,36%
74 V-sstraat te C	€ 0		€ 0	€ 1.425								
	€ 0		€ 0	€ 39.982								
	€ 0		€ 0	€ 274.204								
	€ 0		€ 0	€ 50.204								
	€ 0		€ 0	€ 63.187								
	€ 0		€ 0	€ 138.798								
	€ 0		€ 0	€ 88.589								
	€ 0		€ 0	€ 112.596								
	€ 0		€ 0	€ 158.855								
	€ 0		€ 0	€ 116.712								
	€ 0		€ 0	€ 96.523								
	€ 0		€ 0	€ 1.299								
	€ 0		€ 0	€ 3.435								
	€ 0		€ 0	€ 1.616								
	€ 0		€ 0	€ 2.445								
	€ 0		€ 0	€ 1.607								
	€ 0		€ 0	€ 4.747								
	€ 0		€ 0	€ 1.178								
	€ 0		€ 0	€ 12.226								
	€ 0		€ 0	€ 3.213								
	€ 0		€ 0	€ 4.813								
	€ 0		€ 0	€ 1.231								
	€ 0		€ 0	€ 1.279								
	€ 0		€ 0	€ 6.149								
	€ 0		€ 0	€ 301.280								
	€ 0		€ 0	€ 1.172								
	€ 0		€ 0	€ 25.500								
Vooroverleg		XXX	€ 19.671.000	€ 1.514.264	15,82	€ 23.955.000	XXX	XXX	XXX	XXX	-€ 4.284.000	-17,88%
75 W-sstraat te C	€ 0		€ 0	€ 468.599								
	€ 0		€ 0	€ 111.818								
	€ 0		€ 0	€ 102.190								
	€ 0		€ 0	€ 49.695								
	€ 0		€ 0	€ 24.050								
	€ 0		€ 0	€ 684.998								
	€ 0		€ 0	€ 403.846								
	€ 0		€ 0	€ 132.374								
	XXX		€ 0	€ 66.384								
	XXX		€ 0	€ 159.023								
	XXX		€ 0	€ 1.923								
	XXX		€ 0	€ 1.521								
	XXX		€ 0	€ 1.479								
	XXX		€ 0	€ 4.500								
	XXX		€ 0	€ 133.875								
OBJECT WIJKT AF												
Vooroverleg		XXX	€ 17.451.666	€ 2.346.276	12,01	€ 28.170.000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
76 X-sstraat te C	€ 11.700	8,00	€ 93.000	€ 8.956								

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ		Marktwaaarde Huurwaarde	Marktwaaarde kapitalisatiefactor	Marktwaaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
	€ 250	8,00	€ 2.000		€ 374								
	€ 582.948	8,00	€ 4.663.000	LEEG	€ 550.545								
	€ 5.000	8,00	€ 40.000	LEEG	€ 0								
	€ 250	8,00	€ 2.000	LEEG	€ 0								
	€ 1.750	8,00	€ 14.000	LEEG	€ 0								
	€ 250	8,00	€ 2.000	LEEG	€ 0								
	€ 250	8,00	€ 2.000	LEEG	€ 0								
	€ 2.000	8,00	€ 16.000	LEEG	€ 0								
LEEG >90%													
ERFPACHT													
LEEG >50%	€ 604.398	8,00	€ 4.834.000		€ 559.876	8,64	€ 4.835.000	€ 44.522	7,95%	-0,64	-7,36%	-€ 1.000	-0,02%
77 Y-straat te C	€ 0		€ 0		€ 32.186								
	€ 0		€ 0		€ 260.923								
	€ 0		€ 0		€ 360.776								
	€ 0		€ 0		€ 322.565								
	€ 0		€ 0		€ 262.908								
ERFPACHT	Vooroverleg	XXX	€ 14.952.802		€ 1.239.358	12,46	€ 15.445.000	XXX	XXX	XXX	XXX	-€ 492.198	-3,19%
78 Z-straat te C	€ 0		€ 0		€ 1.543								
	€ 0		€ 0		€ 290.363								
	€ 0		€ 0		€ 34.236								
	€ 0		€ 0		€ 47.762								
	€ 0		€ 0		€ 88.407								
	€ 0		€ 0		€ 329.548								
	€ 0		€ 0		€ 17.228								
	€ 0		€ 0		€ 21.413								
	€ 0		€ 0		€ 137.218								
	€ 0		€ 0		€ 8.707								
	€ 0		€ 0		€ 81.153								
	€ 0		€ 0		€ 35.359								
	€ 0		€ 0		€ 35.750								
	€ 0		€ 0		€ 45.250								
	€ 0		€ 0		€ 13.072								
	XXX		€ 0		€ 38.763								
OBJECT WIJKT AF	XXX		€ 0		€ 23.814								
ERFPACHT	Vooroverleg	XXX	€ 13.241.000		€ 1.249.588	12,21	€ 15.255.000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
79 A-straat te D	€ 0		€ 0		€ 1.026								
	€ 0		€ 0		€ 63.140								
	€ 0		€ 0		€ 45.873								
	€ 0		€ 0		€ 23.854								
	€ 0		€ 0		€ 56.382								
	€ 0		€ 0		€ 82.833								
	€ 0		€ 0		€ 38.349								
	€ 0		€ 0		€ 131.621								
	XXX		€ 0		€ 73.848								
OBJECT WIJKT AF	XXX		€ 0		€ 67.308								
ERFPACHT	Vooroverleg	XXX	€ 4.825.544		€ 584.234	11,86	€ 6.930.000	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
80 B-straat te D	€ 0		€ 0		€ 311.408								
	€ 0		€ 0										
ERFPACHT	Vooroverleg	XXX	€ 2.837.000		€ 311.408	11,32	€ 3.525.000	XXX	XXX	XXX	XXX	-€ 688.000	-19,52%
81 C-straat te D	€ 176.080	10,50	€ 1.848.000		€ 122.691								
	€ 90.675	10,50	€ 952.000		€ 98.875								
	€ 57.350	10,50	€ 602.000		€ 77.289								
	€ 32.860	10,50	€ 345.000		€ 39.107								
	€ 55.800	10,50	€ 585.000		€ 79.650								
	€ 55.800	10,50	€ 585.000		€ 62.899								
	€ 55.800	10,50	€ 585.000		€ 62.899								
	€ 0	10,50	€ 0	TEL MAST	€ 5.434								
	€ 0	10,50	€ 0	TEL MAST	€ 6.329								
	€ 19.220	10,50	€ 201.000		€ 0								
VERHUURD >90%	€ 543.585	10,50	€ 5.703.000		€ 555.174	12,19	€ 6.770.000	-€ 11.589	-2,09%	-1,69	-13,89%	-€ 1.067.000	-15,76%
82 D-straat te D	€ 11.125	8,50	€ 94.000		€ 14.905								
	€ 114.645	8,50	€ 974.000		€ 115.747								
	€ 12.065	8,50	€ 102.000		€ 13.431								
	€ 68.803	8,50	€ 584.000	LEEG	€ 66.911								

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ	Marktwaarde Huurwaarde	Marktwaarde kapitalisatiefactor	Marktwaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
	€ 206.638	8,50	€ 1.754.000	€ 210.995	8,98	€ 1.895.000	-€ 4.357	-2,07%	-0,48	-5,36%	-€ 141.000	-7,44%
83 E-straat te D	€ 240.500	9,50	€ 2.284.000	€ 297.361								
VERHUURD >90%	€ 240.500	9,50	€ 2.284.000	€ 297.361	11,08	€ 3.295.000	-€ 56.861	-19,12%	-1,58	-14,27%	-€ 1.011.000	-30,68%
84 F-straat te D	€ 177.600	10,00	€ 1.776.000	€ 203.911								
VERHUURD >90%	€ 177.600	10,00	€ 1.776.000	€ 203.911	11,84	€ 2.415.000	-€ 26.311	-12,90%	-1,84	-15,57%	-€ 639.000	-26,46%
85 G-straat te D	€ 506.650 € 24.500 € 26.400 € 90.700 € 30.600 € 31.250 € 25.400 € 103.650 € 69.200 € 153.915 € 71.990 € 48.200 € 3.750 € 36.425 € 91.250 € 55.950 € 10.000 € 61.500 € 10.000 € 1.250	9,00 10,50 10,50 10,50 10,50 10,50 10,50 10,50 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00 9,00	€ 4.559.000 € 257.000 € 277.000 € 952.000 € 321.000 € 328.000 € 266.000 € 1.088.000 € 622.000 € 1.385.000 € 647.000 € 433.000 € 33.000 € 327.000 € 821.000 € 503.000 € 90.000 € 553.000 € 90.000 € 11.000	€ 514.213 € 30.751 € 26.869 € 69.592 € 29.301 € 34.473 € 24.057 € 81.983 € 60.263 € 146.830 € 70.902 € 46.370 € 0 € 35.937 € 21.120 € 55.950 € 0 € 45.238 € 0 € 0								
VERHUURD >90%	€ 1.452.580	8,66	€ 13.563.000	€ 1.293.850	11,53	€ 14.920.000	€ 158.730	12,27%	-2,87	-24,91%	-€ 1.357.000	-9,10%
86 H-straat te D	€ 610.270 € 0 € 0	9,00	€ 5.492.000	€ 720.718 € 6.329 € 6.407								
VERHUURD >90%	€ 610.270	9,00	€ 5.492.000	€ 733.454	11,65	€ 8.545.000	-€ 123.184	-16,80%	-2,65	-22,75%	-€ 3.053.000	-35,73%
87 I-straat te D	€ 48.120 € 40.200 € 33.750 € 277.863 € 8.400 € 6.900	7,00 7,00 7,00 7,00 7,00 7,00	€ 336.000 € 281.000 € 236.000 € 1.945.000 € 58.000 € 48.000	€ 67.310 € 34.100 € 39.950 € 324.810 € 0 € 0	LEEG LEEG LEEG							
LEEG >50%	€ 415.233	7,00	€ 2.904.000	€ 466.170	6,24	€ 2.910.000	-€ 50.937	-10,93%	0,76	12,14%	-€ 6.000	-0,21%
88 J-straat te D	€ 1.063.513 € 392.950 € 228.263 € 108.250 € 238.350	9,50 9,50 9,50 9,50 9,50	€ 10.103.000 € 3.733.000 € 2.168.000 € 1.028.000 € 2.264.000	€ 1.003.737 € 463.053 € 249.789 € 120.937 € 260.961								
VERHUURD >90%	€ 2.031.325	9,50	€ 19.296.000	€ 2.098.478	10,97	€ 23.010.000	-€ 67.153	-3,20%	-1,47	-13,36%	-€ 3.714.000	-16,14%
89 K-straat te D	€ 231.875	9,50	€ 2.202.000	€ 244.646								
VERHUURD >90%	€ 231.875	9,50	€ 2.202.000	€ 244.646	10,63	€ 2.600.000	-€ 12.771	-5,22%	-1,13	-10,61%	-€ 398.000	-15,31%
90 L-straat te D	€ 191.250 € 37.450 € 114.550 € 38.975 € 2.450 € 77.500	9,50 9,50 9,50 9,50 9,50 9,50	€ 1.816.000 € 355.000 € 1.088.000 € 370.000 € 23.000 € 736.000	€ 211.719 € 35.038 € 135.271 € 43.208 € 0 € 63.609	LEEG LEEG							
	€ 462.175	9,50	€ 4.388.000	€ 488.845	11,81	€ 5.775.000	-€ 26.670	-5,46%	-2,31	-19,58%	-€ 1.387.000	-24,02%
91 M-straat te D	€ 181.210	8,50	€ 1.540.000	€ 191.820								
LEEG >90%												
LEEG >50%	€ 181.210	8,50	€ 1.540.000	€ 191.820	8,08	€ 1.550.000	-€ 10.610	-5,53%	0,42	5,19%	-€ 10.000	-0,65%

	WEV-WOZ Huurwaarde	WEV-WOZ Kapitalisatiefactor	WEV-WOZ		Marktwaaarde Huurwaarde	Marktwaaarde kapitalisatiefactor	Marktwaaarde	Δ Huurwaarde (WOZ-MW)	% Huurwaarde (Δ/MW)	Δ Kapitalisatie factor (WOZ-MW)	% Kapitalisatie factor (Δ/MW)	Δ Waarde (WOZ-MW)	% Waarde (Δ/MW)
92 N-sstraat te D	€ 49.140	10,00	€ 491.000		€ 64.307								
	€ 37.140	10,00	€ 371.000		€ 39.698								
	€ 56.520	10,00	€ 565.000		€ 62.335								
	€ 193.200	10,00	€ 1.932.000	LEEG	€ 224.055								
	€ 7.200	10,00	€ 72.000	LEEG	€ 0								
LEEG >50%	€ 343.200	10,00	€ 3.431.000		€ 390.395	10,34	€ 4.035.000	-€ 47.195	-12,09%	-0,34	-3,25%	-€ 604.000	-14,97%
93 O-sstraat te D	€ 487.110	10,50	€ 5.114.000		€ 667.309								
VERHUURD >90%	€ 487.110	10,50	€ 5.114.000		€ 667.309	12,69	€ 8.465.000	-€ 180.199	-27,00%	-2,19	-17,23%	-€ 3.351.000	-39,59%
94 P-sstraat te D	€ 183.900	10,00	€ 1.839.000		€ 228.697								
VERHUURD >90%	€ 183.900	10,00	€ 1.839.000		€ 228.697	11,28	€ 2.580.000	-€ 44.797	-19,59%	-1,28	-11,36%	-€ 741.000	-28,72%
Gemiddeld		9,55				10,60			-10,44%		-6,14%		-16,61%
Gemiddeld bestaande bouw		9,51				10,55			-10,89%		-6,02%		-16,86%
Gemiddeld leeg > 50% bestaande bouw		8,80				8,30			-11,36%		8,28%		-5,45%
Gemiddeld verhuurd > 50% bestaande bouw		9,66				11,00			-10,78%		-9,32%		-19,18%
Gemiddeld leeg >90% bestaande bouw		8,38				8,07			-6,95%		5,73%		-2,67%
Gemiddeld verhuurd >90% bestaande bouw		9,60				10,68			-11,54%		-8,72%		-19,55%
Gemiddeld erfpacht bestaande bouw		9,39				8,47			-14,05%		11,55%		-6,11%
Gemiddeld eigendom/afgekocht erfpacht bestaande bouw		9,52				10,78			-10,49%		-8,25%		-18,22%