

PERSOONLIJK & ZAKELIJK

PERSOONLIJK & ZAKELIJK

Pas verschenen

Titel: Exit yield bij Nederlandse woningbeleggingen nader beschouwd
Auteur: R.C. Smulders

Om een investeringsvoorstel te doen voor een woningbelegging of om de marktwaarde van een woningcomplex te bepalen wordt vaak gebruik gemaakt van de discounted cashflow-methode (DCF). Belangrijk daarbij is de eindwaardebepaling met de exit yield-methode. Daarbij komt een opslag op het aanvangsrendement, die niet wordt onderbouwd. De meer theoretische vaststelling van de exit yield wordt aangevuld met dit onderzoek via een online enquête naar de praktijkinvulling van de exit yield en de opbouw van de daadwerkelijke transacties van het bruto aanvangsrendement (BAR). De huur- of leegwaarde bij een woningbelegging beïnvloedt het BAR. Dit wordt door de respondenten onvoldoende erkend. De leegwaardeverhouding als checks and balances moet worden gebruikt bij eindwaardevaststelling op basis van de exit yield. Het inrijzen van een extra risico-opslag voor het risico dat de markt zich aan het eind van de beschouwingsperiode in een andere economische fase begeeft, lijkt arbitrair. Scriptie voor de MSRE-opleiding, jaargang 2013, aan de Amsterdam School of Real Estate..

Titel: Residential parking permits and parking supply

Auteur: J van Ommeren, J de Groot, Giuliano Mingardo

Kenmerk: Tinbergen Institute Discussion Paper: TI 2013-059/VIII

Deze paper biedt inzicht in het beleid voor bewonersparkeervergunningen met een te lage prijs, waardoor verlies wordt geleden. Het is extra zuur als dat in winkelgebieden is waar ook niet-ingezetenen consumenten willen

parkeren. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het aanbod van parkeerplaatsen niet elastisch is. De toename van het aantal parkeerplaatsen in de binnenstad leidt tot kostenverhoging van de parkeervoorziening. Ruwe berekeningen geven aan dat vergunningen voor parkeren op straat voor de verstreker een jaarlijks verlies betekent van ongeveer 500 euro per parkeervergunning. Fulltext beschikbaar op www.vastgoedkennis.nl.

Titel: Fiscaal afschrijven op vastgoed

Auteur: T.M. Berkhout

Kenmerk: ISBN-978-90-13-10981-8

Handboek over de reguliere afschrijving op bedrijfsmatig vastgoed volgens goed koopmansgebruik. Het begrip afschrijven is niet eenduidig gedefinieerd en wordt historisch behandeld vanaf de Wet op de Bedrijfsbelasting van 1893 en latere omschrijvingen in de Nederlandse belastingwetgeving. In 2007 werd de afschrijvingsbeperking in de Wet IB 2001 geïntroduceerd en in 2008 een afwaarderingsbeperking. Vastgoedinvesteerdere die door deze beperking niet meer kunnen afschrijven, stellen daardoor steeds vaker de verhouding tussen afschrijven, afwaarderen, onderhoud en verbetering ter discussie. In het handboek worden uitspraken, kritieken en visies uit jurisprudentie behandeld en inzichten uit het civiele recht (BW, de vastgoedkonde (bouw en beheer), de accountancy (IAS, Richtlijnen jaarverslaggeving), de bedrijfseconomie (Limperg en Van der Schroeff), de investeringsanalyse (DCF en IRR) en de taxatieleer (waardebegrippen) toegepast. Bij de beschrijving van het afschrijvingspotentieel (fiscale kostprijs minus restwaarde) komen de verschillende soorten gebruiksduur en de diverse af-

schrijvingsystemen aan de orde. Fulltext beschikbaar op www.vastgoedkennis.nl.

Titel: Wet waardering onroerende zaken en daarmee samenhangende gemeentelijke belastingen

Auteur: G.J. van Leijenhof

Kenmerk: ISBN 978-90-13-10020-4

Selectie van het fiscale bestuurs- en bestuursprocesrecht. Het studieboek geeft een beschrijving en commentaar op de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) en de daarmee samenhangende gemeentelijke belastingen (de OZB, de RRB en de BIZ-bijdrage). Het boek bevat veel voorbeelden en weinig theoretische bespiegelingen. Uitspraken van rechterlijke colleges, citaten en jurisprudentie maken deel uit van de praktijkvoorbeelden. Aan de orde komen het ontstaan en de ontwikkeling van de OZB en de Wet WOZ: het WOZ-object (de onroerende zaak), de WOZ-subjecten (de eigenaar en de gebruiker), de waardebegrippen en waarderingsmethoden. Verder de uitzonderingen en de waardevaststelling, inclusief bezwaar en beroep. De bijlagen behandelen: instructie gerechtvaardigd belang, voorbeelden van een OZB-verordening, RRB-verordening en de BIZ-bijdrageverordening. Ook de bijzondere regels bij de WOZ-beschikkingen, de bezwaarfase, het beroep en de proceskostenvergoeding in WOZ-zaken komen aan bod.

Titel: Flexibele contracten in de kantorenmarkt

Auteur: R. Huisman, J.A. Roodhof

Onderzoek naar ontwikkelingen in de toepassing van flexibele huurcontracten in de kantorenmarkt. Uit een enquête onder onroerend goedmake-

laars bleek dat van de 88 respondenten 55 procent uit de Randstad komt en dat de samenstelling van de groep representatief is voor de leden van NvM Business. De verhuurde objecten zijn groter dan 500 m². Flexibele huurcontracten wijken af van de standaardcontracten, bijvoorbeeld in de termijn van huur, door verlengingsopties en in ruimtelijke zin (aanpassing van het aantal gehuurde vierkante meters). Er komt een beeld naar voren dat in meer dan de helft van de gevallen huurders om een (financieel) flexibel huurcontract verzochten. In 2012 zijn er veel meer financieel flexibele huurcontracten afgesloten dan in 2011 en de verwachting is dat dit aantal zal stijgen. Ook was de gemiddelde huurtermijn over deze periode veel korter. Verhuurders zullen zich moeten richten op de wens naar flexibiliteit van de huurder. Fulltext beschikbaar op www.vastgoedkennis.nl.

MEER INFORMATIE

www.vastgoedmarkt.nl

Deze website is onderdeel van de website van de Amsterdam School of Real Estate. In de rubriek Nieuwe Titels staat een selectie uit de literatuur database van de Amsterdam School of Real Estate.



UITWISSELING / RUSLAND / INVERDAN

Inverdan inspireert Russische regio's

ZAANDAM – De gebiedsontwikkeling Inverdan Zaandam kreeg grote belangstelling op een belangrijk commercieel vastgoedenvenement in Sint Petersburg.

Wethouder Robert Linnekamp en Inverdan-programmamanager Bob van Twisk legden uit hoe Zaandam in de jaren negentig afgleed en weer werd opgebouwd. De stad wist zich te profileren ondanks de dominantie van grote broer Amsterdam. Ook werd de Metropoolregio Amsterdam gepromoot in Rusland. Een tegenbezoek van Russische partijen is in de maak.

Inverdan, een grote binnenstedelijke gebiedsontwikkeling, won in juni de Steden in Beweging Award (StiB) van de WMP Groep en Vastgoedmarkt. Deze prijs voor de beste Nederlandse gebiedsontwikkeling werd tijdens de vastgoedbeurs Provada voor het eerst uitgereikt. In het kader van het huidige Nederland-Ruslandjaar nodigde Vastgoedmarkt de StiB-winnaar uit voor de achtste CRE Summit 2013, met 350 marktpartijen een van de grootste vastgoedenvenementen van Rusland.

De presentaties en sessies van/met de Inverdan-vertegenwoordigers

werden druk bezocht en inhoudelijk hoog gewaardeerd. Ze wisten vooral marktpartijen en overheden buiten de metropolen Moskou en Sint Petersburg te inspireren, vertelt Van Twisk. 'Al het kapitaal zit in Moskou en Sint Petersburg, dus daar vastgoed succesvol te ontwikkelen is een koud kunstje. Wij moesten als kleine stad het verschil maken met Amsterdam. De Russische regio's worstelen ermee hoe zij zich op de kaart kunnen zetten.'

Net als Zaanstad moeten de Russische regio's hun eigenheid en historie als uitgangspunt gebruiken, vervolgt programmamanager Van Twisk. 'De regio's moeten zich onderscheiden, net zoals wij inspiratie hebben gevonden in ons Zaanse industriële erfgoed. Kies niet voor de makkelijkste weg. Dus ga geen winkelcentra van dertien in een dozijn ontwikkelen, maar bied bijzondere architectuur en -beleving aan.' De Nederlands-Russische interactie is zo goed bevallen. Er wordt een tegenbezoek voorbereid. 'We denken aan een studiereis volgen jaar naar Zaanstad en de Metropoolregio.'

Zie ook pagina 25

DUURZAAMHEID / VASTGOEDMARKT / DGBE

Ecobouw over duurzaam vastgoed

De vakbladen Vastgoedmarkt, Cobouw, en de Architect van uitgever Bim Media (voorheen Sdu Uitgevers) houden van 17 tot en met 19 september tijdens de Dutch Green Building Week 2013 het kennisevent Ecobouw in de Jaarbeurs Utrecht.

Duurzaam bouwen staat volop in de belangstelling en ontwikkelde zich de laatste jaren tot een randvoorwaarde. Duurzaam bouwen beoogt een integrale aanpak van de gebouwde omgeving. Duurzame gebouwen zijn een belangrijke motor voor het herstel van de bouwsector.

Ecobouw is een effectief marketingplatform voor bedrijven die willen meebouwen aan een duurzame omgeving. Ecobouw steunt niet, zoals veel beurzen, alleen op de presentatie van een product of dienst, maar heeft kennisoverdracht als

uitgangspunt.

Het kennisevent omvat verschillende seminars en conferenties. Ook is er een informatiebeurs voor duurzaam bouwen. Op het Centrecourt, het centrale podium, zullen topsprekers en deskundigen op dit gebied het woord voeren. Verder zijn er vier andere thematische podia waarop deelnemende bedrijven een bijdrage kunnen leveren. De thema's zijn: nieuwbouw, renovatie en herbestemming, duurzame omgeving en Prinsjesdag/regelgeving en GWW. De Ecobouw-beurs 2013 maakt deel uit van de Dutch Green Building Week (DGBW). In die week vinden veel activiteiten van de Dutch Building Building Council en haar leden plaats. De DGBW trekt ruim 10.000 bezoekers en geldt als een zeer belangrijk evenement voor duurzaam bouwen.

WWW.ECOBOUW.NET

Ingezonden mededeling



Colofon

Vastgoedmarkt is een maandelijkse uitgave van Bim Media

Redactieadres:

Postbus 16262, 2500 BG Den Haag
telefoon (070) 30 46 777
e-mail redactie@vastgoedmarkt.nl
(persberichten)
www.vastgoedmarkt.nl

Hoofdredacteur a.i. Toine Al

Redactie: Fred Geelen, Peter Hanff, Martijn van Leeuwen, Nel Meeder (eindredactie), Johan Mostert, Miriam Notenboom, Erik Wiegerinck
Adviseur: Ruud de Wit

Medewerkers: Laurens te Beek (EPRA), Tom Berkhout (Nyenrode BU), Ad Buisman (Ernst & Young), René Buck, Patrick van Dooyeweert (Qubicon Turkey), Herbert Fens (ASRE), dr Hans Funken, Henk de Graaf (VMW Taxand), prof. Pé Kohnstamm, Ruben Langbroek (GRESB), Dirk Rompelman, Leo Ullman (Vastgood Properties), Martin van Vliet (ING, Economisch Bureau), Jeroen Vreeker (GPR), Matthieu Zuidema (EIB).

Uitgever: Marcel Jille

Adjunct-uitgever: Irina Chernobrovkina
Transacties: Sylvia Buseke, Meta Kamps (coördinator), Bianca Koole, Valentina Stefanova

Webcoördinator: Annemieke Wever

Grafische vormgeving: Petra Gijzen, Trees Waarlé

Basisvormgeving: Sake van den Brule, Motif: Concept & Design

Illustraties: o.a. Hans Sprangers

Foto's: o.a. ANP en Hollandse Hoogte

Bronnen: o.a. ANP en Nieuwsbank

Advertentieverkoop:

Jan Vlastuin, 06-53679612
e-mail j.vlastuin@vastgoedmarkt.nl
Maciek Piasecki, 06-13858030
e-mail m.piasecki@bimedia.nl
Ria Wijnberger, telefoon 070-3046892
e-mail r.wijnberger@vastgoedmarkt.nl

Abonnementen:

voor nieuwe abonnementen, adreswijzigingen en klachten over bezorging: Bim Media Klantenservice, telefoon (070) 3046777
email klantenservice@bimedia.nl
Door de aard van de uitgave gaat Bim Media uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht.

Prijzen jaarabonnement

Vastgoedmarkt 2013:
Nederland 619,- euro, excl. btw,
Buitenland 719,- euro, excl. btw,
Losse nummers 59,- euro, excl. btw
ISSN 1387 - 6554

Nieuwe abonnementen kunnen op ieder gewenst moment ingaan. Adreswijzigingen twee weken tevoren opgeven.

Opzeggingen uitsluitend schriftelijk twee maanden voor het einde van de betaalde termijn. Bij niet tijdig opzeggen, worden abonnementen automatisch met een jaar verlengd.

© Vastgoedmarkt 2013

Niets in deze uitgave mag worden gereproduceerd door middel van boekdruk, foto-offset, fotokopie, microfilm of welke andere methode of vorm dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de uitgever. Leveringsvoorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel Den Haag onder nummer 1875.



Nederlands
uitgeversverbond
Groep uitgevers voor vak en wetenschap