

Hoorzitting 22-2-2012 te Groningen

Bezwaarnummer(s): BvB 348604
Object(en): Concourslaan 17
Belanghebbende: N.V. Nederlandse Gasunie

Ingebrachte stukken:

Namens Gemeente Groningen: De heer **5.1.2e** (medewerker Vastgoed, afdeling Belastingen, DIA, Gemeente Groningen, voorzitter)
De heer **5.1.2e** (medewerker Vastgoed, afdeling Belastingen, DIA, Gemeente Groningen, notulist)
De heer **5.1.2e** (Gemeentelijk taxateur)

Namens belanghebbende: De heer **5.1.2e** (Corporate Tax manager N.V. Nederlandse Gasunie)
De heer **5.1.2e** (taxateur bij Troostwijk Taxaties B.V.)

De voorzitter stelt de aanwezigen voor en geeft een toelichting op het verloop van de procedure. Hierna geeft hij het woord aan de heren **5.1.2e** en **5.1.2e**.

Ter aanvulling op de inhoud van het bezwaarschrift brengt de heer **5.1.2e** de volgende punten naar voren:

- De heer **5.1.2e** heeft kennis genomen van het voornemen van de gemeente om de waarde voor belastingjaar 2011 (waardepeildatum 1-1-2010) na bezwaar te verlagen naar € 53.953.000,00. De heer **5.1.2e** vindt deze waarde nog te hoog op basis van het onderstaande.
- De heer **5.1.2e** geeft aan dat er in de berekening van de m2 een verschil zit. Deels is dit te verklaren vanwege de parkeerplaatsen, maar dit verklaart niet alles. Waar zit voor de rest het verschil in?
- De heer **5.1.2e** geeft aan dat er een huurwaardeverschil is. Als je kijkt naar de toekenning van de huurprijs op onderdelen dan zijn er met betrekking tot het bruto/nettotraject en het rendement geen bijzonderheden, maar in de melding frictieleegstand zit wel een verschil.
- De heer **5.1.2e** geeft aan dat hij in zijn taxatierapport de leegstand zwaarder heeft laten meewegen dan in de berekening van de gemeente in verband met de wetsfictie leegstand. Hij heeft een jaar leegstand meegenomen als correctie. Dit is volgens hem een conservatieve schatting.
- Gelet op het netto aanvangsrendement 7,2 moet je nog wel corrigeren voor verhuurd kantoor naar leeg kantoor. Dit betekent een aanzienlijk grotere correctie dan de € 539.000,00 die wordt meegenomen in het traject. Ofwel je corrigeert in het huurwaardeniveau, of in de correcties. De heer **5.1.2e** geeft aan ervoor gekozen te hebben wel een hoog huurwaardeniveau te hanteren, maar met correcties, zoals incentives en dergelijke.

- De heer **5.1.2e** geeft aan op pagina 7 van het taxatierapport het marktverhaal erbij te hebben gedaan om een beeld van de situatie te krijgen. Hieruit blijkt dat medio 2010 bij lange na niet het niveau van de voorgaande jaren wordt gehaald. Dit geldt voor de hele kantorenmarkt. Het betreft hier bovendien een groot object. Het gaat om circa 34.000 m². Het duurt lang om het hele gebouw te verhuren.

- Een ander verschil tussen de taxatie van de Gasunie en die van de gemeente betreft volgens de heer **5.1.2e** de contante waarde van groot onderhoud / renovaties. In het fonds van de gemeente wordt een bedrag van € 330.000,00 genoemd. Het verschil van mening met betrekking tot dit bedrag is marginaal. Dit bedrag is echter regulier onderhoud. Als je nu het pand zou kopen, geldt dat de zijkant van het pand in de steigers staat. De eigenaar heeft te maken met kosten waarvoor hij nog geen fonds heeft kunnen maken. In het taxatierapport van Troostwijk Taxaties B.V. wordt op pagina 12 en 13 een onderverdeling van de kosten van onderhoud gegeven. De kosten zijn hoger dan bij een standaardgebouw. In het taxatierapport worden de kosten inzichtelijk gemaakt. In totaal zijn de kosten contant gemaakt voor € 5,6 miljoen. Volgens de heer **5.1.2e** kun je ervoor kiezen het mee te nemen in de BAR, maar hij is er een voorstander van dat je het inzichtelijk maakt. Hij wil aan de gemeente meegeven om daarop in te zoomen.

- De heer **5.1.2e** geeft aan het basisrendement te hebben berekend aan de hand van enerzijds de BAR/NAR-methode en anderzijds aan de hand van de IRR, het rendement op staatsleningen etc. De heer **5.1.2e** geeft aan een netto-BAR van 7,2% te hanteren. De heer **5.1.2e** geeft aan met de berekening van het basisrendement scherper te zitten. Uitgaande van het door de gemeente gehanteerde basisrendement en de door de gemeente gehanteerde huurwaarde zou de waarde volgens de heer **5.1.2e** voor 2011 op € 49,5 miljoen uitkomen.

Nadat de heren **5.1.2e** en **5.1.2e** hun aanvullingen hebben gegeven werd er door de heer **5.1.2e** de volgende toelichting gegeven.

- De heer **5.1.2e** geeft een verklaring voor het verschil in de berekening van m². Naar aanleiding van deze toelichting wordt geconcludeerd dat de m² toch synchroon lopen.

- De heer **5.1.2e** geeft aan dat de onderhoudskosten in de gemeentelijke taxatie worden meegenomen in het opslagrisico.

- De heer **5.1.2e** heeft drie opmerkingen met betrekking tot de taxatie van Troostwijk. Ten eerste vindt hij de beheerskosten behoorlijk hoog, aangezien het een eigen pand is. Ten tweede vindt hij de verhuur/mutatiekosten niet van toepassing, gezien de wetsfictie leeg. Ten derde vraagt hij zich af waar in de taxatie van Troostwijk het basisrendement staat. De Wet WOZ schrijft een basisrendement van 3,6% voor. Als de Gasunie met een hoger basisrendement rekent, is dat van invloed op de waarde.



- De heer **5.1.2e** vindt het niet juist dat de overige ruimten op € 80,00 per m2 worden gezet. De gemeente heeft deze ruimten als kantoorruimte gewaardeerd.

Als compromis worden de volgende waarden overeengekomen.

Belastingjaar 2011: WOZ-waarde € 52.313.000,00.

Belastingjaar 2012: WOZ-waarde € 47.664.000,00.

Belastingjaar 2010: De gemeente gaat opnieuw ambtshalve naar de waarde kijken. Over de uitkomst hiervan kan de gemeente nog geen mededelingen doen.

Ter afsluiting wordt aangegeven dat bovengenoemde punten naast de inhoud van het bezwaarschrift meegenomen worden in de herbeoordeling van de WOZ- waarde.