



Meijburg & Co

Belastingadviseurs

Postbus 74600
1070 DE Amsterdam
Nederland

Laan van Langerhuize 9
1188 DS Amstelveen
Nederland

T. +31 (0)88 909 1000
F. +31 (0)88 909 1100
www.meijburg.nl

Postbus 74600 - 1070 DE Amsterdam, Nederland

AANGETEKEND

Gemeente Groningen
T.a.v. Afdeling Belastingen
Postbus 30026
9700 RM GRONINGEN

Datum 24 april 2015
Onze ref 5.1.2e/2015/0511/5634229
Uw ref

Contact mr. 5.1.2e
Tel +31 5.1.2e
E-mail 5.1.2e @kpmg.com

Betreft: Motivering bezwaarschrift aanslagnummer 993694126 en 993686877

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik u, namens cliënt N.V. Nederlandse Gasunie / Gasunie Transport Services B.V., de motivering van het eerder ingediende pro forma bezwaarschrift toekomen, tegen de waardebeschikkingen en de hierop gebaseerde aanslagen met betrekking tot:

*Aanslagnummer 993694126
N.V. Nederlandse Gasunie
OZB gebruik*

*Aanslagnummer 993686877
Gasunie Transport Services B.V.
OZB eigendom*

Het bezwaar richt zich tegen de door uw gemeente voor het belastingjaar 2015 vastgestelde WOZ-waarde van € 36.132.000 van het object gelegen aan de Concourslaan 17 te Groningen.

Feiten en omstandigheden

Gasunie Transport Services B.V. is volgens het Kadaster op 1 januari 2015 genothebende krachtens eigendom en uw gemeente merkt N.V. Nederlandse Gasunie aan als degene die het object gebruikt. De onroerende zaak heeft een kantoorfunctie, is ruim 34.000 vierkante meter VVO groot en kan ingevolge artikel 220a van de Gemeentewet gekwalificeerd worden als niet-woning. Gelet op de door uw gemeente gekozen waarderingsmethodiek in het taxatieverslag heeft u na toepassing van artikel 17 Wet WOZ de waarde in het economische verkeer als heffingsmaatstaf vastgesteld, waaruit volgt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde lager is. De taxatie in het kader van de WOZ is in casu uitgevoerd door Onafhankelijke Taxateurs Nederland (OTN) in samenspraak met Troostwijk Taxaties.

Geschil

In geschil is de waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2014.

Beoordeling taxatiegegevens en standpunt

De Nederlandse vastgoedmarkt toont rondom 1 januari 2014 lichte tekenen van herstel maar heeft desondanks nog een lange weg te gaan. De gerealiseerde verkooptransacties zijn voornamelijk beleggingstransacties. De meeste beleggers hebben interesse in kwalitatief goede gebouwen, op de juiste locatie en met langjarige huurcontracten om een aantrekkelijk rendement te kunnen behalen. De markt laat ook beleggers zien die minder kansrijk vastgoed tegen een gunstig prijsniveau aankopen, om het pand vervolgens tegen een concurrerende – lagere - huur in de markt te zetten. Herontwikkeling is bij commercieel vastgoed een regelmatig overwogen optie.

In het kader van de WOZ dienen de beleggingstransacties gecorrigeerd te worden naar een WOZ-conforme transactie. Dit betekent een transactie die voldoet aan de overdrachts- en verkrijgingsfictie uit artikel 17 tweede lid Wet WOZ:

“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.”

De Hoge Raad heeft zich in april 2014 uitgesproken over de invloed van de waarderingsficties:¹

“2.5.3. De aldus omschreven strekking van artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ brengt mee dat voor de bepaling van de WOZ-waarde niet kan worden aangesloten bij verkoopprijzen van transacties waarbij de prijsvorming is beïnvloed door bestaande huurcontracten. Zou dat wel gebeuren dan zouden immers de WOZ-waarden van overigens identieke beleggingspanden van elkaar verschillen, enkel omdat de inhoud van de lopende huurcontracten onderling verschilt of omdat het ene pand wel verhuurd is en het andere leegstaat. Dat is in strijd met de objectivering die met de ficties van artikel 17, lid 2, van de Wet WOZ is beoogd.”

In de periode 2014 tot en met 2018 is er voor dit kantoorobject een groot onderhoudsprogramma gaande, uiteenlopend van het vervangen van verlichting en kabels, de aanleg van een sprinklerinstallatie tot het renoveren van de luchtbehandeling. Een potentiële koper zal rekening houden met deze fysieke omstandigheden, deze omstandigheden zijn hiermee van invloed op de waardering.

Huurwaarde

Van groot belang bij het bepalen van de huurwaarde is dat kengetallen, bijvoorbeeld een huurprijs per vierkante meter, kunnen worden verklaard vanuit het referentiestelsel. Dit stelsel is gebaseerd op rondom de waardepeildatum 1 januari 2014 gerealiseerde marktgegevens, welke aantoonbaar dienen te zijn om de waarde aannemelijk te maken. De gemeente dient de waardebepaling (zowel de huurwaarde als de kapitalisatiefactor) dus te kunnen onderbouwen en inzichtelijk te maken met daadwerkelijk gerealiseerde marktgegevens.²

¹ Hoge Raad 25 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:982

² Gerechtshof Amsterdam 26 februari 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BC6585, Rechtbank Den Haag 25 mei 2011, ECLI:NL:RBSGR:2011:BQ9197

24 april 2015

De huren staan fors onder druk en de gebruikers oefenen hun sterke onderhandelingspositie uit om hoge incentives te verkrijgen. Incentives zijn zoals bekend beloningen of kortingen die eigenaren geven aan huurders op het moment dat een nieuwe huurovereenkomst wordt gesloten (of een huurovereenkomst wordt verlengd), welke zich veelal uiten in huurvrije perioden en/of (inrichtings)bijdragen. Met het kasstroomverlies als gevolg van verstrekte incentives dient rekening gehouden te worden bij het bepalen van de huurwaarde.

Het door uw gemeente aangehouden huurniveau wordt niet gesteund door de effectieve huren van gerealiseerde transacties rondom de waardepeildatum en door vergelijkbare aanbodcijfers. Daarnaast is er onvoldoende rekening houden met incentives. Ik verwijs voor de onderbouwing van mijn standpunt naar bijgevoegd deskundigenverslag. De in het verslag genoemde huurtransacties zijn in omvang beperkter dan onderhavig object, markttransacties met kleinere metrages genereren echter doorgaans een hogere huur per meter. Op basis hiervan dient de huurwaarde – rekening houdend met de staat van onderhavig object - lager te worden bepaald op gemiddeld € 121,10 per vierkante meter.

Kapitalisatiefactor

Om de kapitalisatiefactor te bepalen wordt ter onderbouwing primair gekeken naar relevante verkooptransacties van vergelijkbare objecten rondom de waardepeildatum. Zoals hiervoor gesteld dienen deze transacties in overeenstemming te zijn met de Wet WOZ. Een belangrijk onderdeel van de kapitalisatiefactor is het risico op leegstand. Bij het bepalen van dit risico dient men zich onder meer af te vragen hoelang het zal duren voordat een nieuwe huurder het object in gebruik neemt, na vertrek van de zittende huurder. De duur van de feitelijke leegstand kan een indicatie vormen, maar het geobjectiveerde leegstandsrisico is bepalend.

De door uw gemeente bepaalde kapitalisatiefactor van 8 wijst uit dat in onvoldoende mate rekening is gehouden met de marktomstandigheden rondom de waardepeildatum, waaronder verkooptransacties en leegstand. Onderhavig object kent gezien de oppervlakte van ruim 34.000 vierkante meter een verhoogd risico op leegstand. Er zijn immers maar weinig gegadigden die een dergelijk object in één keer in gebruik zullen nemen. De in bijgevoegd verslag opgenomen verkooptransacties zijn nog niet geschoond van de verhuurde staat, beide objecten zijn deels in verhuurde staat verkocht. De kapitalisatiefactor dient – rekening houdend met de staat van onderhavig kantoor - te worden bepaald op 7,1. Ik verwijs naar bijgaand deskundigenverslag, ook de opbouw van de kapitalisatiefactor is gespecificeerd.

Tot slot: in het object zijn diverse installaties aan vervanging toe en moeten delen van het gebouw worden gerenoveerd. Op basis van een meerjarenbegroting komt de nog te plegen investering bezien over een periode van drie jaar uit op 8,8 miljoen euro. Deze korte termijn investeringen hebben een neerwaarts effect op de waarde in het economisch verkeer.

De WOZ-waarde wordt vastgesteld op (afgerond) € 30.000.000,-, bijgevoegd het deskundigenverslag.

Conclusie

Meijburg & Co concludeert dat de WOZ-waarde van de onroerende zaak per waardepeildatum 1 januari 2014 door uw gemeente op een te hoog niveau is vastgesteld. Ik verzoek het bezwaarschrift te volgen en de beschikking en aanslagen aan te passen.

24 april 2015

Indien u voornemens bent mijn bezwaarschrift geheel of gedeeltelijk af te wijzen, vraag ik u op grond van artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 25 lid 1 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, mij voorafgaand aan het doen van een uitspraak te horen.

Indien mijn bezwaarschrift geheel of gedeeltelijk wordt toegewezen, verzoek ik u op grond van artikel 7:15 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht om vergoeding van de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar heeft moeten maken. Conform het Besluit proceskosten bestuursrecht komt cliënt in ieder geval in aanmerking voor een vergoeding van de kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand en kosten van een deskundige die aan een partij verslag heeft uitgebracht (taxatie).

Indien u naar aanleiding van het bovenstaande nog vragen heeft dan vernemen wij dat graag. U kunt daartoe contact opnemen met de heer mr. 5.1.2e (5.1.2e).

Hoogachtend,
namens Meijburg & Co

5.1.2e

5.1.2e

mr: 5.1.2e

5.1.2e

Bijlage(n) Deskundigenverslag OTN

Deskundigenverslag ingevolge art. 17 Wet WOZ

Adres	: Concorvallen 17	Beleidsjaar	: 2015
Postcode	: 9727 KC	Waardepeildatum	: 01-01-14
Plaats	: Groningen	Situatiedatum	: 01-01-15
Gemeente	: Groningen	Taxatiedatum	: 27-04-15
Kenmerk	: HW	Objectnummer	: 161786

Essentiële		
Taxatiemethode	: Huurwaardekapitalisatiemethode (HWK)	 
Soort object	: Kantorencomplex	
Ligging	: Westkant van Groningen, aan het stadspark	
Bestemming	: Kantoren	
Bouwjaar	: 1994	
Oppervlakte object (vvo/m²)	: 34.732	Bron: NEN 2580 meting

Kadastrale percelen betrokken bij taxatie

Gemeente	Sectie	Perceelnummer	Indices	Grootte			Omschrijving
				ha	a	ca	
Groningen	R	03488		6	4	91	

Plaats, adres	Datum	Bouwjaar	Omvang	Type	HWK	Transactieprijs	Transactieprijs p/m²
Groningen, Paterswoldseweg	februari-14	1991	223	Kantoor	H	25.730	115
Groningen, Ln Corpus den Hoorn	november-13	1981	401	Kantoor	H	42.105	105
Groningen, Leonard Springerlaan	5-12-9	1986	102	Kantoor	H	26.000	104

Plaats, adres	Datum	Bouwjaar	Omvang	Type	HWK	Transactieprijs	Transactieprijs p/m²
Groningen, Ln Corpus den Hoorn	juli-14	1999	15.784	Kantoor	K	16.500.000	665
Groningen, Waterloolaan	mei-14	1990	8.546	Kantoor	K	5.500.000	644

* Speciaal waarden

Opbouw taxatie en kapitalisatie huurwaarde (HWK)

Omschrijving	Waarde in het beschrijft (markthuur in €/m²)					
	Oppervlakte	per vierkante meter VVO	Markthuur	Kapitalisatiefactor	Waarde	
Kantoorruimten	22.023	€ 323	2.697.818	7,1	19.247.451	
Opslag / Archief	1.975	€ 115	227.125	7,1	1.620.413	
Faciliteit / ondersteuning	6.784	€ 115	780.160	7,1	5.566.015	
Overige ruimten	3.950	€ 75	296.250	7,1	2.113.582	
Totaal gebouw	34.732	€ 115	4.001.353			
Parkeerplaatsen binnen	34	€ 850	28.900	7,1	206.186	
Parkeerplaatsen buiten	778	€ 225	175.050	7,1	1.248.886	
Totaal parkeren	812 st		€ 203.950			

Waarde in het beschrijft (verkeer (WOZ-Waarde) per waardepeildatum: 01-01-14: € 20.000.000 (dinsdag) € 20.000.000

Kengetallen WOZ Waarde:
 Markthuur gem. per vierkante meter VVO: € 121,1
 Waarde per vierkante meter VVO: € 863,8



Deskundigenverslag ingevolge art. 17 Wet WOZ

Opbouw Kapitalisatiefactor

Belanghebbende:	Nederlandse Gasunie N.V.
Adres:	Concourslaan 17
Plaats:	Groningen
Gemeente:	Groningen
Objectnummer:	161.786
Belastingjaar:	2015

Leegstandsrisico

Leegstand in maanden	16
Maanden per 10 jaar	120

Exploitatiekosten

Onderhoudskosten	6,50%
Vaste lasten	3,00%
Beheerskosten	2,00%
Leegstandsrisico	19,33%
Totale exploitatiekosten	24,83%
Netto huur	75,17%

Rendement

Basisrendement	2,23%
Opslagrisico	7,70%
Netto rendement	9,93%
Netto factor	10,07%

Correctie kosten

Correctie kosten koper	6,10%
------------------------	-------

Kapitalisatiefactor

Bruto kapitalisatiefactor	7,8
---------------------------	-----