

Aanvulling op definitielijst maart 2007

Ontwikkelingen: aanlevering, definitie, status en taxatie

Ontwikkeling

Een object gaat vanuit ontwikkeling in exploitatie zodra de bouwkundige en juridische oplevering heeft plaatsgevonden.

Voor de vastgoedindex houdt het object echter het label ontwikkeling indien het op enig moment in het jaar in ontwikkeling is geweest. Een object in exploitatie betekent dus niet dat het voor de jaarindex automatisch een standing investment wordt. Dat is pas mogelijk als het object 12 maanden in exploitatie is geweest en twee taxatiemomenten heeft gehad. Onderstaand een voorbeeld:

Object X (niet zijnde een aankoop) wordt in april 2007 opgeleverd, gaat in exploitatie en wordt tegen kostprijs aangeleverd. Einde jaar vindt een taxatie tegen marktwaarde plaats. Voor de index krijgt dit object in 2007 het label ontwikkeling en voor de jaarindex 2008 wordt het een standing investment.

De ontwikkeling van projecten moet als beëindigd worden beschouwd voor de index wanneer aan één van de volgende voorwaarden is voldaan: meer dan 75% van het object is verhuurd, of de opleverdatum is meer dan 12 maanden geleden geweest (dit om te voorkomen dat projecten eindeloos in (her) ontwikkeling zijn).

Herontwikkeling

Er wordt van herontwikkeling gesproken als in een bestaand object op enig moment sprake is van herbouw- of renovatieactiviteiten. De hoofdregel is dat er sprake is van herontwikkeling, indien de investering hoger is dan 30% van de marktwaarde van het object.

Er zijn situaties denkbaar waarbij deze hoofdregel geen recht doet aan de werkelijke status van het object. De onderstaande overwegingen dienen hierbij in beschouwing te worden genomen.

Aanwijzingen dat er sprake is van (her-)ontwikkeling:

- Het aantal m² wijzigt substantieel (mutatie >10%, m.u.v. deeltransacties);
- Er worden risico's aangegaan die normaal vermogensbeheer te boven gaan (grondposities innemen, bestemmingsplannen wijzigen, bouwvergunningen aanvragen, volledig strippen tot casco en opnieuw opbouwen);
- Gedurende het bouwproces is normale exploitatie niet mogelijk, er wordt opzettelijk leegstand gecreëerd (> 25% leegstand in m² van het object noodzakelijk voor het bouwproces);
- De verhoging van de functionaliteit van installaties en kwaliteit van bouwmaterialen gaat verder dan het vervangen van oud voor nieuw, waarbij onder vervanging van oud voor nieuw ook wordt begrepen het aanpassen van installaties en materialen aan de eisen van de tijd;

Bij twijfel dient de ROZ geraadpleegd te worden.

Een gebouw houdt de status van herontwikkeling zolang er geen bouwkundige oplevering heeft plaatsgehad en het gebouw minder dan 75% gereed voor verhuur is. Als de constructie in fases plaatsvindt, wordt aanbevolen iedere fase als een apart object aan te leveren.

De (her-) ontwikkeling van projecten moet als beëindigd worden beschouwd wanneer aan één van de volgende voorwaarden is voldaan: meer dan 75% van het object is verhuurd, of de opleverdatum is meer dan 6 maanden geleden geweest (dit om te voorkomen dat projecten eindeloos in (her) ontwikkeling zijn).

Standing investment objecten waar de leegstand 25% van de theoretische huur bedraagt maar waar geen intentie tot herontwikkeling bestaat, blijven beschouwd als standing investment. Objecten waar feitelijke leegstand is maar geen financiële leegstand aangezien er een huurgarantie is afgegeven, worden beschouwd als standing investment.