

Vraag v/d week

Aan Peter van Gool, hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam.

Leidt fiscaal stimuleren van afschrijving op kantoorpanden tot bescherming van de financiële markten?

In het bewuste artikel in het Financiële Dagblad, Leegstand kantoren groot risico banken, stelt de Neprom namens de projectontwikkelaars dat het Ministerie van Financiën moet komen tot een "grotere soepelheid bij het afschrijven op vastgoed". Veel kantoren zouden namelijk te hoog zijn gewaardeerd en zonder ingrijpen zou een "ongecontroleerd uiteenspaten van de luchtbel aanzienlijke schade toebrengen" aan het bankwezen. Ja, er is bewijs dat kantoren soms te hoog zijn gewaardeerd, vooral bij leegstand. Dat remt transformatie van lege kantoren naar bijvoorbeeld woningen. Maar de eigenaren van de kantoren hebben vaak baat bij hoge boekwaardes, onder andere om bij hun financiers niet onder de minimaal vereiste loan to value-verhouding (LTV) te komen. Dus om financieringsproblemen te voorkomen moeten de waarderingen juist hoog blijven! Bij het afschrijven gaat het om de fiscale boekwaarde. Dat is iets anders. Afschrijven op beleggingsvastgoed is nu alleen mogelijk tot de WOZ-waarde als minimumwaarde. Van dat minimum willen beleggers begrijpelijkerwijs af, om meer te kunnen afschrijven. Maar, zoals gezegd, ze willen vanuit LTV-grenzen de commerciële boekwaarde, die tot uitdrukking komt in de WOZ-waarde, vaak hoog houden. De Neprom gunt ze dat, maar de argumentatie klopt echter niet. Het meer willen afschrijven dient vooral het rendement van beleggers en leidt niet direct tot meer marktconforme waarderingen en een bescherming van het bankwezen.

Uit de oude ESB-doos

Toplocatie

Kantoorgebruikers, met name in het hoogwaardige segment, zijn zich meer bewust van aspecten als bereikbaarheid en de omgevingskwaliteit die aan een goede locatie zijn verbonden. De rijksoverheid haakt hierop in, mede in de hoop (internationale) bedrijvigheid aan te trekken. De vierde nota over de ruimtelijke ordening en diverse stedelijke revitaliseringprojecten geven hiervan blijk. (...) Over de criteria waaraan een goede locatie moet voldoen wordt in deze bijdrage aan de hand van buitenlandse voorbeelden gepoogd duidelijkheid te verschaffen. De mogelijkheid om, conform de beleidsdoelstellingen, in Nederland tot meer hoogwaardige kantorenlocaties te komen wordt besproken. Er zal worden aangetoond dat het in deze discussie niet realistisch is in Nederland zogenaamde toplocaties te ontwikkelen.

Bongaar, A. en R.T. Lie (1991)
Naar hoogwaardige kantorenlocaties. *ESB*, 76(3820), 792.



ESB-Top 10

Leegstand kantoorruimte in 2010, per gemeente in procenten van de voorraad.

| | | |
|----|-----------------------|----|
| 1 | Leidschendam-Voorburg | 28 |
| 2 | Rijswijk | 24 |
| 3 | Almere | 24 |
| 4 | Zoetermeer | 23 |
| 5 | Veenendaal | 22 |
| 6 | Nieuwegein | 22 |
| 7 | Gouda | 21 |
| 8 | Maarssen | 20 |
| 9 | Helmond | 20 |
| 10 | Son en Breugel | 19 |

Bron: DTZ Zadelhoff

Colofon

ESB signaleert nieuwe ontwikkelingen in de economische wetenschap. Daarnaast worden in ESB economische inzichten toegepast om beleidsrelevante aanbevelingen te doen voor de overheid, maatschappelijke instellingen en bedrijven. Ook analyseert ESB de belangrijkste ontwikkelingen in de Nederlandse economie.

Artikelen in ESB verschijnen op persoonlijke titel.

ESB-redactie

Hoofredacteur: Sandra Phlippen
Redacteurs: Martijn Ooms, Gelinj Werner
Redactiemedewerker: Simon Feijen
Bureauredactie: De Twee Hanen v.o.f.
Redactiesecretariaat: Carla van der Meulen
Uitgever: Roel Langelaar
Sales: Sanne Brassier (06 513 255 82)

Commissie van Redactie

E.E.C. van Damme, P.H.B.F. Franses, E.J.J. Schenk, L.L.G. Soete, H.A.A. Verbon, H. Verbruggen

Redactieadres

Postbus 20025
2500 EA Den Haag
tel. (070) 378 92 37
fax (070) 799 98 40
esb@sdu.nl
www.esbonline.nl

Kopij

Auteursaanwijzingen staan op internet: www.esbonline.nl. Gelieve kopij elektronisch aan te leveren op het redactieadres.

Abonnementen

Sdu Klantenservice, Postbus 20014, 2500 EA Den Haag, tel. (070) 378 98 80, fax (070) 378 97 83, sdu@sdu.nl. Tarieven voor Nederland en België incl. btw: bedrijven en instellingen € 259,70, particulieren € 126,14, studenten € 29,15.

Losse nummers

€ 10,- incl. btw en portokosten. Losse nummers van ESB zijn te bestellen via Sdu Klantenservice, tel. (070) 378 98 80, fax (070) 378 97 83, sdu@sdu.nl. ESB verschijnt ook online (www.esbonline.nl).

Advertentieverkoop

Product- en Personeelsadvertenties: Soenith Chaturi, tel. (070) 378 07 04, fax (070) 799 98 79. E-mail: s.chaturi@sdu.nl

Basisvormgeving: Fliinc.Design

Opmaak: Jacques van Schie
Illustratie: Shutterstock / Dampoint
Cartoon: Roger Klaassen
Foto's: Hollandse Hoogte / Arenda Oomen en Hendriks Sijmen, Shutterstock / Becky Stares, Helder Almeida, Lisa F. Young, Konstantin, rodbread, Sutyagin, yellowj
Druk: DeltaHage
ISSN 0013-0583

ESB is een uitgave van Sdu Uitgevers. ECORYS Nederland BV is houder van de merknaam ESB (Economisch Statistische Berichten). ESB werkt samen met de Koninklijke Vereniging voor de Staaithuishoudkunde.

HO
PRINT

Sdu UITGEVERS

Van Zanten
Roger Maasser

Ik haat het voorjaar met haar jonge eendjes en vrolijk bloeiende krokussen. Het leven is geen feest.



Gelijk heb je. Maar ik wil er nog minstens veertien jaar bij doen.



Dan heb ik er in ieder geval de door mij betaalde pensioenpremie uit.

