

De slag om Nederland, 16 januari 2012, hoe werkt deze constructie?

Idee voor gebouw A, nog geen huurder

- **Belegger A** heeft geld en wil dit beleggen
- Ontwikkelaar wil bouwen / geld verdienen
- Gemeente wil geld: grond verkopen, OZB en leges
- Gemeente wil werkgelegenheid

• Huurder wil kantoorruimte
• Maar ... huurder is nu nog onbekend

Gebouw A, onvoldoende rendement

- Waarde kantoor zonder huurder = 100
- **Belegger A** wil 100 investeren
- Ontwikkelaar gaat niet bouwen zonder huurder

Gebouw A, voldoende rendement

- Ontwikkelaar zoekt en vindt huurder voor 10 jaar
- Waarde kantoor met huurder = 125
- **Belegger A** wil 125 investeren
- Gebouw is dus 25 meer waard
- Ontwikkelaar wil bouwen en krijgt 125
- Huurder wil deel van meerwaarde van 25
- Ontwikkelaar en huurder delen, beide 12,5 winst

Start bouw gebouw A

Balans:

- **Belegger A** - 125 (investering)
- Huurder + 12,5 (bonus)
- Ontwikkelaar - 100 (50 bouw en 50 grond)
- Ontwikkelaar + 12,5 (waardestijging)
- Gemeente grondopbrengst + leges

Feestelijke oplevering, gebouw A

Iedereen is blij

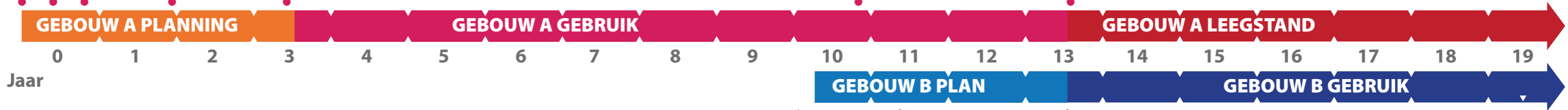
- Gemeente: grondverkoop, OZB, leges en werk
- **Belegger A** heeft een goede belegging
- Ontwikkelaar heeft gebouw, winst en bonus
- Huurder heeft mooi nieuw pand en tevens bonus
- Adviseurs, (financieel, juridisch, technisch etc.) verdienen hier ook aan

Gebouw A, 10 jaar in gebruik

- Inkomsten **Belegger A** huur
- Inkomsten gemeente OZB
- Huurder werkt en maakt winst en betaalt huur

Einde huurcontract / verhuizing

- Leegstand
- Inkomsten vanaf hier, **Belegger A** 0,0
- Waarde belegging van 125 -> 100
- Kosten huurder, 0,0



Dilemma's

- Verschillende beleggers, werken allemaal afzonderlijk
- Gemeentebestuur wisselt
- Belegger is niet kritisch
- Huurder en ontwikkelaar zijn niet ethisch
- Gemeenten laten zich tegen elkaar uitspelen
- Focus van alle partijen lijkt beperkt tot niet meer dan 5 maximaal 10 jaar

Uitgangssituatie gebouw B

- Bedrijf is gegroeid, zit verspreid,
- **Belegger B** heeft geld, wil beleggen
- Ontwikkelaar wil bouwen / geld verdienen
- Gemeente wil geld: grond verkopen, OZB en leges
- Gemeente wil werkgelegenheid behouden

Op de achtergrond, donkere wolken

- De economie is niet meer wat die geweest is
- Er is al leegstand in kantoren
- Er wordt nog heel veel bijgebouwd

Zelfde constructie

- Nieuwbouw zonder huurder, waarde = 100
- Nieuwbouw met huurder (10 jaar), waarde = 125
- Huurcontract voor 10 jaar, waardestijging = 25
- **Belegger B** investeert
- Ontwikkelaar en huurder delen waardestijging, beide 12,5
- En het wordt een heel duurzaam kantoorgebouw

Feestelijke opening gebouw B

Bijna iedereen is blij

- Gemeente verkoopt grond, heeft OZB en leges
- Gemeente behoudt werkgelegenheid
- **Belegger B** heeft goede belegging
- Ontwikkelaar bouwt en verdient
- Huurder heeft mooi nieuw pand en tevens bonus
- Adviseurs hebben verdiend

Maar ook droevenis:

- Waarde van belegging is gedaald naar 100
- Gebouw A staat leeg slechte invloed op omgeving, prijsdaling overige panden

Verantwoording

Het programma de slag om Nederland gaat op 16 januari over leegstand en bouw van kantoren. Aan de orde komt een constructie waar KPMG en een ontwikkelaar geld verdienen aan nieuwbouw en verhuizing. Door middel van een tijdlijn proberen we duidelijk te krijgen hoe deze constructie werkt. Wie profiteren er en wie verliest er?

Een andere interessante vraag, kan je deze constructie ook op een andere manier toepassen zodat er geen verliezers zijn maar louter winnaars? Lees het bijbehorende artikel op www.slimmefinanciering.nl

Deze tijdlijn is uitsluitend bedoeld om meer inzicht te geven in de constructie. We hebben alle getallen vereenvoudigd en starten we 100 en houden we geen rekening met inflatie of autonome stijging of daling van de waarde van vastgoed. De tijdsinschatting in jaren is geheel voor onze rekening en niet gebaseerd op de werkelijkheid.