

# Rapportage

## ONDERZOEK KOSTENFORFAIT ONROEREND GOED IN BOX 3

  
VASTGOED ADVISEURS

[www.koeter.org](http://www.koeter.org) | Kingsfordweg 151, Amsterdam | [info@koeter.org](mailto:info@koeter.org)  
Hofstraat 17, Geldrop

## Inhoud

Inleiding .....	3
Methode.....	4
Stap 1 – Kostenkengetalldatabase .....	5
Stap 2 – Selectie dominante types en exploitatiekosten.....	6
Stap 2a – Dominante types .....	6
Stap 2b – Onderhouds- en vervangingskosten.....	9
Stap 3: Kostenforfaits Box 3.....	16
VTW01: Flats, appartementen, maisonnettes en duplexwoningen.....	16
VTW02: Boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen .....	17
VTW03: Eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen .....	18
VTW04: Twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuizen .....	19
VTW05: Vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen.....	20
VTW06: Recreatiewoningen.....	21
VTW07: Garageboxen.....	22
VTW08: Kantoorunits .....	23
VTW09: Winkelunits en dienstverlening.....	24
VTW10: Horeca .....	25
VTW11: Bedrijfsgebouwen en overige types .....	26

Datum rapportage : 17 april 2023  
 Peildatum kostenkengetallen : 1 januari 2023  
 Projectnummer : 22P074  
 Kenmerk : 22doc078  
 Auteurs :

Persoonsgegevens

*Alle rechten voorbehouden. Alle kostenkengetallen, gebouwtypes en andere data worden beschermd door het auteursrecht en het databankenrecht. Alle rechten voortvloeiende uit de auteursrechten en databankrechten ten aanzien van deze uitgave worden uitdrukkelijk voorbehouden. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaard de auteur geen aansprakelijkheid voor eventueel voorkomende fouten, zelffouten of onvolledigheden. De kengetallen uit deze uitgave zijn gebaseerd op de marktconforme kostenkengetallen in Nederland met als peildatum 1 januari 2023.*

## Inleiding

De coalitie heeft besloten om vanaf 2026 een aangepast stelsel voor de vermogensrendementsheffing van Box 3 in te voeren. Hierbij zal er een heffing plaatsvinden op basis van het werkelijk genoten rendement. Hierdoor kan er doelmatiger worden aangesloten bij de werkelijk behaalde rendementen van de individuele spaarders / beleggers in plaats van de forfaitaire vermogensrendementsheffing.

Het kabinet heeft vooralsnog de intentie om gebruik te maken van de vermogensaanwasbelasting om vorm te geven aan de vermogensrendementsheffing. Hierbij wordt er jaarlijks belasting geheven over de reguliere inkomsten zoals bijvoorbeeld huur en pacht en de ongerealiseerde waardeontwikkeling van de bijbehorende vermogensbestanddelen zoals de waardestijging- of daling van onroerende zaken.

De meest voorkomende vermogensbestanddelen in Box 3 zijn de bank- en spaarproducten, effecten en onroerende zaken. Ongeveer 28% van de totale waarde in Box 3 bestond in 2019 uit onroerende zaken.<sup>1</sup> Bij onroerend goed is de heffing op basis van een werkelijk rendement ingewikkelder dan voor bijvoorbeeld de bank- en spaarproducten. Daarom staat in het coalitieakkoord dat de heffing van vermogensaanwasbelasting op de waardeontwikkeling van onroerende zaken vooralsnog forfaitair zal worden uitgevoerd.

Het door deze nieuwe forfaits bepaalde rendement sluit beter aan bij het werkelijke rendement dan het huidige stelsel. Dit komt omdat het toe te passen forfait van het rendement dadelijk alleen op onroerende zaken wordt gebaseerd. Daarnaast worden er bij deze forfaitair bepaalde opbrengst uit de waardeontwikkeling ook de gemaakte kosten van dat belastingjaar op forfaitaire wijze bepaald en in mindering gebracht op de opbrengst.

### Doelstelling onderzoek

Wat is een geschikt kostenforfait om de jaarlijkse kosten voor onroerend goed in Box 3 in kaart te brengen? Er is bij de forfaitaire vermogensrendementsheffing behoefte aan een beperkt aantal forfaits. Hier is bij de indeling ervan zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de gegevens die vastgoedeigenaren zelf kunnen opzoeken of die beschikbaar zijn via de WOZ gegevens.

---

<sup>1</sup> Ministerie van Financiën, Resultaten types onroerende zaken in Box 3

## Methode

In dit hoofdstuk wordt de methode beschreven die tijdens de uitvoering van het onderzoek naar de kostenforfaits voor onroerend goed in Box 3 is gehanteerd. Hieronder volgt een beknopte kwalitatieve beschrijving van de methode. Allereerst wordt de scope gedefinieerd, vervolgens wordt de methode verder tot in detail uitgewerkt.

De gehanteerde methode bestaat uit de volgende stappen:



### Stap 1 - Kostenkengetallendatabase

Voor het selecteren van de hoofdgroepen van onroerend goed en de bijbehorende kostenkengetallen heeft Koëter Vastgoed Adviseurs de beschikking over een uitgebreide database met gebouwtypes en kostenkengetallen voor onderhoud voor de eigenaar. Hierin zijn ook kosten voor verbetering en verduurzaming van deze gebouwtypes opgenomen.

Deze kostenkengetallendatabase vormt het uitgangspunt van dit onderzoek. Aangezien de database over 396 archetypes en meerdere subtypes beschikt, zullen er op hoofdniveau dominante archetypes gecalculeerd moeten worden omdat anders de uitvoerbaarheid bemoeilijkt wordt voor de Belastingdienst.

### Stap 2 – Selectie dominante types en onderhouds- en vervangingskosten

Om de uitvoerbaarheid tijdens de jaarlijkse belastingaangifte te vereenvoudigen zijn de beschikbare archetypes en bijbehorende kostenkengetallendatabase vergeleken met de beschikbare cijfers van het ministerie van Financiën, input vanuit belangenorganisaties en eerder uitgevoerde benchmarks.

De kosten waar alle eigenaren van vastgoed uit Box 3 mee te maken krijgen bestaan uit de volgende onderdelen:

- Onderhouds- en vervangingskosten
- Kosten opstalverzekering
- OZB- en rioollasten (voor eigenaren)



De eigenaren die het vastgoedbezit vervolgens verhuren aan derden krijgen daarnaast nog te maken met de volgende additionele kosten:

- Beheerkosten door een derde partij

Eigenaren van recreatievastgoed op een park met gemeenschappelijke voorzieningen dat zij verhuren via een van de grote landelijke organisaties, krijgen in plaats van de reguliere beheerkosten te maken met de volgende kosten:

- Verhuurbemiddelingsprovisie
- Parkbijdrage
- Servicekosten

### **Stap 3 – Selectie en analyse archetypes Box 3**

Het kostenforfait voor onroerend goed in Box 3 wordt op twee manieren berekend. De uitkomsten van de analyses uit stap 2 zijn vergeleken en opgenomen in het laatste hoofdstuk. De verklaringen voor de uitkomsten en eventuele verschillen met eerdere aannames worden uiteengezet, waardoor meer draagvlak kan ontstaan voor de onzekerheden als gevolg van de gekozen kostenforfaits. Het resultaat van deze analyse is een elftal kostenforfaits voor de onroerende zaken in Box 3.

## **Stap 1 – Kostenkengetalendatabase**

Voor het selecteren van de hoofdgroepen van onroerend goed en de bijbehorende kostenkengetallen heeft Koëter Vastgoed Adviseurs de beschikking over een uitgebreide kostenkengetalendatabase.

Per bouwgroep zijn archetypes vastgesteld in overleg met de makelaars- en taxateursbrancheverenigingen NVM, Vastgoedpro en VBO, banken, financiële instellingen, controlerende instanties en RVO. De kernselectie van deze archetypes wordt jaarlijks gepubliceerd in de Vastgoed Taxatiewijzer Exploitatiekosten. In totaal zijn er in de rekenmodule van de Real Estate Valuator (REV®) 396 archetypes beschikbaar. Van alle gebouwen is een meerjarenonderhoudsverwachting (MJOV) gemaakt, met meerdere alternatieve uitvoeringen per gebouw.

Deze kostenkengetallen worden sinds 1991 verzameld, waardoor deze database een van de langstlopende benchmarken van Nederland is. Er zijn meer dan 5.000 regels met kostenkengetallen voor onderhoudshandelingen beschikbaar. Deze regels zijn berekend met alle arbeidsnormen, materiaal- en materieelkosten, en staartkosten zoals winst en risico en opslagen. De regels worden jaarlijks geactualiseerd op basis van Nederlandse marktcijfers uit aanbestedingen, de inkoop van onderhoud en de analyse van onderhoudsplanningen. Daarnaast worden de data doorlopend getoetst aan de data van andere toonaangevende instanties en de wet- en regelgeving.

Deze kostenkengetalendatabase vormt het uitgangspunt van dit onderzoek. Aangezien de database over 396 archetypes en meerdere subtypes beschikt, zullen er op hoofdniveau nieuwe archetypes gemaakt moeten worden omdat anders de uitvoerbaarheid bemoeilijkt wordt voor de Belastingdienst. De bedragen genoteerd bij de archetypes uit deze rapportage zijn gebaseerd op kostenkengetallen uit Nederland met als peildatum 1 januari 2023. Koëter Vastgoed Adviseurs actualiseert deze kostenkengetalendatabase jaarlijks op basis van tarieven en materiaalprijzen. Daarnaast ontwikkelt de Nederlandse en Europese wetgeving op het gebied van duurzaamheid zich, de gevolgen hiervan dienen ook in de basiskosten voor

onderhoud- en vervanging verwerkt te worden. Het is daarom niet mogelijk om voor de actualisatie van deze kostenkengetallen de jaarlijkse CPI indexen van het CBS toe te passen en dezelfde accurate resultaten te verkrijgen. De bedragen voor de exploitatiekosten van de archetypes uit deze rapportage kunnen jaarlijks geactualiseerd worden door Koeter Vastgoed Adviseurs.

## **Stap 2 – Selectie dominante types en exploitatiekosten**

### **Stap 2a – Dominante types**

Voor dit onderzoek worden er voor de verschillende archetypes de bijbehorende kostenforfaits gecalculiseerd. Hierbij geldt het voorbehoud dat een kostenforfait een bepaalde ruwheid bevat. Bij het bepalen van de onderhoudskosten wordt er uitgegaan van het type onderhoudshandelingen en de cycli die behoren bij sober en doelmatig onderhoud. De eigenaren die bij het onderhoud kortere cycli hanteren of additionele onderhoudshandelingen uitvoeren, kunnen hogere jaarlijkse exploitatiekosten hebben ten opzichte van de vastgoedeigenaren die nalaten om het benodigde onderhoud uit te voeren en het onroerend goed verkopen voordat er groot onderhoud gepleegd moet worden (uitpondmodel).

Voor het bepalen van het kostenforfait is het in principe mogelijk om zo precies mogelijk de werkelijke situatie te benaderen door een groot aantal archetypes te calculeren. Hier zijn momenteel 396 types voor beschikbaar. Echter, wanneer er gebruik gemaakt zou worden van dit grote aantal archetypes dan wordt de uitvoerbaarheid voor de Belastingdienst (toezicht) erg gecompliceerd. Daarnaast zou dit ook een grote foutgevoeligheid voor de vastgoedeigenaren met zich meebrengen bij het invullen van de jaarlijkse aangifte. Daarom heeft het ministerie verzocht om het aantal types beperkt te houden.

Derhalve zijn de beschikbare archetypes en bijbehorende kostenkengetalendatabase vergeleken met de beschikbare cijfers van het ministerie van Financiën uit 2019.<sup>2</sup> Hieruit zijn de meest voorkomende types geselecteerd. Met deze elf types en de bijbehorende kostenforfaits is de werkelijkheid zo goed mogelijk benaderd in een redelijke verhouding tussen de eventuele ongelijkheid die het kostenforfait verwezenlijkt en de uitvoerbaarheid door de Belastingdienst en de vastgoedeigenaren. De vastgoedeigenaren kunnen door in te loggen op [www.mijnoverheid.nl](http://www.mijnoverheid.nl) bij het subonderdeel 'wonen' kosteloos de WOZ-gegevens van hun onroerende zaken inzien. Bij deze WOZ-gegevens is ook het WOZ-objecttype aangegeven welke zoveel mogelijk overeenkomt met de in dit rapport opgenomen archetypes.

---

<sup>2</sup> Kamerstukken, kenmerk 2022-0000206548



### Resultaten onderzoek types onroerende zaken in Box 3

- Box 3 bestond in 2019 voor 28%, in totaal € 165 miljard, uit onroerende zaken. De cijfers ter beschikking gesteld door het ministerie van Financiën zijn een schatting, gebaseerd op een koppeling van gegevens uit de belastingaangifte aan WOZ-gegevens van de Waarderingskamer. Deze koppeling is voor minder dan de helft van de objecten mogelijk. Getallen zijn vervolgens geëxtrapoleerd naar het totaal.
- 12% van de onroerende zaken is gelegen in het buitenland. Hiervan is onbekend welk deel bestaat uit woningen.
- Zo'n 66% van de aangegeven waarde van alle onroerende zaken bestaat uit "woningen" in Nederland, verdeeld over grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen. Hiervan is het grootste deel (55%) een normale woning.
- Zo'n 12% bestaat uit recreatiewoningen, overige woningen en garages.
- De binnenlandse niet-woningen beslaan 21% van de onroerende zaken.
- De categorie gebouwde niet-woningen is zeer divers. Hier zitten horecapanden, winkels, kantoorgebouwen, opslagplaatsen en enkele bijzondere objecten zoals een geldautomaat, een kinderdagverblijf en een zendmast.
- De categorie terreinen (1%) bestaat uit gronden en wateren.
- De categorie 'overige niet-woningen' bestaat onder andere uit verpachte cultuurgronden, die naar schatting 1% van de waarde van alle onroerende zaken beslaan.

### Woningen

Het grootste deel van het onroerend goed in Box 3 bestaat uit woningen. Dit onderdeel neemt 66% van het totaal in beslag. De woningen die in Box 3 zitten bestaan voor het grootste deel uit grondgebonden woningen en appartementen. Binnen deze grondgebonden woningen kan er sprake zijn van onzelfstandige kamerverhuur aan studenten.

Bij de voortgangsinventarisatie in 2021 is er door de Waarderingskamer onderzoek verricht naar de samenstelling van het totale WOZ-objectenbestand.<sup>3</sup> Voor deze inventarisatie zijn de gegevens aangeleverd door de 345 gemeenten binnen Nederland.

Geconstateerde verdeling bij WOZ-woontypes	Gemiddeld %
Flats, appartementen, maisonnettes en duplexwoningen	21,8%
Boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen	9,8%
Eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen	34,5%
Twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuisen	13,3%
Vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen	12,4%
Recreatie-, bejaarden-, studentenwoningen en overige woningen	4,4%
Garageboxen	3,9%

In dit onderzoek is er bij de selectie van de onderliggende kostenkengetallen aansluiting gezocht bij de bovenstaande types die door de Waarderingskamer geïnventariseerd worden. Hiertoe is besloten aangezien de vastgoedeigenaren zelf, op basis van de WOZ-gegevens, kunnen controleren welk WOZ-objecttype van toepassing is. Daarnaast worden de WOZ-waardes, gekoppeld aan de WOZ-objecttypes jaarlijks door de gemeentes geïnventariseerd en

<sup>3</sup> Inventarisatie kwaliteit taxaties, samenstelling WOZ-objectenbestand, Waarderingskamer, 2021

door de Waarderingskamer vastgelegd in een benchmark. Bij de onderdelen voor woningen worden de kostenkengetallen, zoals gebruikelijk is in de markt, als kosten inclusief BTW weergegeven. Bij de verschillende types niet-woningen worden de kosten exclusief BTW weergegeven.

Omdat 66% van het onroerend goed in Box 3 uit woningen bestaat<sup>4</sup> worden deze types, per archetype in het onderzoek in drie bouwperiodes uitgesplitst;

- Voor 1950
- Van 1950 t/m 1989
- Van 1990 t/m heden

Bij deze categorie dient er benadrukt te worden dat de archetypes die hier gebruikt worden, gekenmerkt worden door het feit dat ze als tweede woning of voor de particuliere verhuur worden geëxploiteerd. De kostenforfaits die bij deze archetypes horen komen niet overeen met de kostenforfaits van woningen voor eigen bewoning en dienen ook niet op eenzelfde manier geïnterpreteerd te worden. De kostenforfaits voor woningen voor eigen bewoning kenmerken zich in de praktijk door hogere onderhoudskosten, een beter afwerkingsniveau en kortere onderhoudscycli.

### **Recreatiewoningen**

Uit het onderzoek van het ministerie van Financiën blijkt dat gemiddeld 12% van het onroerend goed in Box 3 uit recreatiewoningen, overige woningen en garages bestaat. De onderhoudskosten van recreatiewoningen variëren in sterke mate ten opzichte van reguliere grondgebonden woningen, bestemd voor verhuur. Recreatiewoningen kenmerken zich door een snellere slijtage door de verhuur aan verschillende huurders gedurende een korte periode. Daarnaast bestaan de kosten van de eigenaren van een recreatiewoning op een park, naast de reguliere onderhoudskosten, ook uit een maandelijks of jaarlijkse bijdrage voor o.a. het onderhoud van de centrale voorzieningen, de vuilnisdiensten en de parkverlichting. Hierdoor is er besloten om voor recreatiewoningen een apart archetype te gebruiken.

### **Garages**

Conform de cijfers van het ministerie van Financiën is zo'n 12% van het onroerend goed in Box 3 opgebouwd uit recreatiewoningen, overige woningen en garages. De onderhoudskosten van garages zijn niet vergelijkbaar met de onderhoudskosten van reguliere grondgebonden woningen, maar komen wel veelvuldig voor in de analyse van de 'types onroerende zaken in Box 3'. Hierdoor is er besloten om voor garageboxen een eigen archetype op te nemen.

### **Niet-woningen**

De categorie niet-woningen is divers, maar beslaat 21% van de totale hoeveelheid van onroerend goed in Box 3. Hier vallen voornamelijk kantoren, winkels, horecagebouwen en opslagplaatsen onder, maar sporadisch ook bijzondere objecten zoals een kinderdagverblijf.

Deze 21% wordt in deze rapportage weerspiegeld door apart gecalculerde archetypes voor kantoren, winkels en dienstverlening, horeca, bedrijfsgebouwen en overige types. Onder winkels en dienstverlening vallen alle winkelruimten in een winkel, winkelcentrum, winkelgedeelte en ruimtes waarin diensten met klanten verhandeld worden zoals bijvoorbeeld bij een makelaarskantoor of een nagelsalon. Onder horeca vallen de kleinschalige hotels, restaurants en cafés. Gezien het uitgangspunt in de markt dat de BTW aftrekbaar is, worden de

---

<sup>4</sup> Ministerie van Financiën, Resultaten types onroerende zaken in Box 3



kostenkengetallen bij de onderdelen voor niet-woningen weergegeven als kosten exclusief BTW.

### **Onderverdeling archetypes**

Op basis van de voorgaande bevindingen wordt het onroerend goed uit Box 3 verdeeld over elf verschillende archetypes:

- Flats, appartementen, maisonnettes en duplexwoningen (archetype VTW01);
- Boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen (archetype VTW02);
- Eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen (archetype VTW03);
- Twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuizen (archetype VTW04);
- Vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen (archetype VTW05);
- Recreatiewoningen (archetype VTW06);
- Garageboxen (archetype VTW07);
- Kantoren (archetype VTW08);
- Winkels en dienstverlening (archetype VTW09);
- Horeca (archetype VTW10); en
- Bedrijfsgebouwen en overige types (archetype VTW11).

De grootste kostenpost per archetype zijn de onderhouds- en vervangingskosten. In dit onderdeel zien we ook de grootste verschillen tussen de verschillende archetypes en vaak ook tussen de verschillende bouwperiodes. Hierdoor is er besloten om voor VTW01 t/m VTW05 ook een beperkte onderverdeling tussen bouwperiodes weer te geven.

## **Stap 2b – Onderhouds- en vervangingskosten**

### *Uitgangspunten*

Onderhouds- en vervangingskosten zijn lasten die voortvloeien uit het in stand houden en/of exploiteren van het vastgoed. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar van het vastgoed en kunnen en mogen onder normale omstandigheden niet aan de huurders van het desbetreffende vastgoed worden doorberekend. Bij de woningtypes zijn ook de additionele kosten voor het onderhoud van de binnenkant van de woning opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld het binnenschilderwerk, de vloeren en het plafond. Voor de niet-woningtypes zijn deze kosten niet opgenomen omdat er in dit onderzoek zoveel mogelijk aangesloten wordt bij de standaard ROZ-contracten.

### *Uitsluiting verbeteringskosten*

De verbeteringskosten zijn niet meegenomen in dit onderzoek. Dit zijn de kosten die zorgen voor een hogere (verhuur)waarde zoals bijvoorbeeld een luxere afwerking van het onderhoud met kortere onderhoudscycli, plaatsing van een luxe keuken of badkamer en/of het realiseren van een uitbouw. Ook de kosten van een vergaande verduurzaming van het vastgoed zouden als verbeteringskosten aangemerkt kunnen worden wanneer er geen wettelijke verplichting tot verduurzaming bestaat. Wanneer er een besparing op de energiekosten van de huurder bereikt kan worden heeft dit ook ten gevolge dat er een hogere huur gevraagd kan worden.

In dit onderzoek zijn een aantal kostenkengetallen voor de verplichte verduurzamingsmaatregelen opgenomen. Bij de verschillende archetypen worden de basiskosten per object genoemd. In deze kostenkengetallen met eeuwigdurende exploitatie zitten al de kosten voor de ondergrenzen voor isolatie. Bij de winkels, kantoren, bedrijfsgebouwen en horeca zijn als extra optie verduurzamingsmaatregelen genoemd die in het kader van de Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing toegepast kunnen worden.

De label C verplichting voor kantoren kent een groot aantal uitzonderingen, hierdoor zijn de vaak toegepaste verduurzamingsmaatregelen als optie weergegeven en niet als standaard onderdeel van de basiskosten per object.

Bij de jaarlijkse reservering voor de vervanging van zonnepanelen zijn de kosten voor de zonnepanelen, omvormers, optimizers en installatie meegenomen. In deze kosten zitten niet de kosten voor een SCIOS Scope 10 en Scope 12 keuring omdat deze, behalve voor veestallen, nog niet wettelijk verplicht zijn. De eigenaar van het object dient zelf na te gaan of zijn opstalverzekeraar deze keuringen vereist bij de installatie van de zonnepanelen.

Voor huurwoningen zal, conform de plannen van het kabinet, een (hybride) warmtepomp verplicht worden. Echter, de (hybride) warmtepomp hoeft pas toegepast te worden op een natuurlijk moment, dus wanneer de oude cv-installatie aan vervanging toe is. De meerkosten van de hybride warmtepomp zijn daarom als extra optie weergegeven bij de woningtypes en niet als standaard onderdeel van de basiskosten per object.

*Verplichte verduurzaming: isolatie*

Als er tijdens een renovatie ramen, deuren of kozijnen vervangen worden, geldt als niveau wat gold in het Bouwbesluit ten tijde van de bouw van het pand, maar met als bovengrens een U-waarde<sup>5</sup> van ten hoogste 2,2W/m<sup>2</sup>.K.

Conform artikel 5.6 lid 2 van het Bouwbesluit geldt bij het vernieuwen of vervangen van de isolatielagen, het rechtens verkregen niveau, met een Rc ondergrens van:

- 2,6 m<sup>2</sup>.K/W voor een vloer
- 1,4 m<sup>2</sup>.K/W voor een gevel
- 2,1 m<sup>2</sup>.K/W voor een dak

*Verplichte verduurzaming: Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing*

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is sinds 1 januari 2013 de officiële benaming voor het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim). Vanaf 2 mei 2019 werd artikel 2.15 toegevoegd aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Dit artikel verplicht alle bedrijven en instellingen met een verbruik vanaf 50.000 kWh elektra en 25.000 m<sup>3</sup> aardgas om energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder.

Door de drijver (gebruiker) van de inrichting kan zelf bepaald worden, aan de hand van de toepasselijke checklist genaamd de 'Erkende Maatregelenlijsten energiebesparing' (EML), welke maatregelen genomen zullen worden.

*Verplichte verduurzaming: Label c kantoren*

Vanaf 1 januari 2023 moeten alle kantoorgebouwen minimaal energielabel C hebben conform artikel 5.11 van het Bouwbesluit 2012. Wanneer het kantoorgebouw in 2023 niet minimaal energielabel C of een Energie-Index van 1,4 bezit, mag het pand niet meer als kantoor gebruikt worden. De gemeente waar het pand gevestigd is, zal optreden als het handhavend gezag of geeft deze bevoegdheid door aan de Omgevingsdienst.

---

<sup>5</sup> De U-waarde betekent de warmtedoorgangscoefficiënt. Hoe hoger de U-waarde, des te meer warmte wordt er verloren.



De verplichting voor label C geldt niet indien:

- Het gedeelte van het gebouw dat als kantoor gebruikt wordt, minder dan 50% van de totale gebruiksoppervlakte in beslag neemt.
- De gebruiksoppervlakte van het kantoor minder dan 100 m<sup>2</sup> is.
- Het pand een rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument is.
- Het kantoorgebouw van tijdelijke aard is en niet langer dan 2 jaar gebruikt zal worden. Het gaat hier met nadruk over het gebouw zelf, niet over de onderneming.
- Het kantoorgebouw geen energie verbruikt.
- De benodigde maatregelen een terugverdientijd van meer dan 10 jaar hebben.

*Verplichte verduurzaming: Hybride warmtepompen woningen*

Het kabinet wil versneld afscheid nemen van de reguliere cv-ketels. Het voornemen is om huiseigenaren te verplichten om vanaf 2026 bij vervanging van de cv-installaties over te laten stappen op een duurzamer alternatief.

In het Bouwbesluit gaat men eisen stellen aan de efficiëntie van de verwarmingsinstallatie. Hierbij kan er gekozen worden voor een hybride warmtepomp, maar ook alternatieven zoals de volledig elektrische warmtepomp of een aansluiting op een warmtenet zijn mogelijk. Voor woningen die niet geschikt zijn, of op korte termijn op een ander alternatief voor aardgas worden aangesloten (zoals het warmtenet), zal er voorzien worden in een uitzonderingsmogelijkheid in het Bouwbesluit.

*Toename onderhoudskosten door verduurzaming*

Indien er energiebesparende maatregelen zijn genomen door middel van (extra) installaties, zoals zonnepanelen of een warmtepomp, dient er rekening gehouden te worden met een toename van de onderhoudskosten.

Bij kantoren en andere utiliteitsgebouwen zijn de extra onderhoudskosten voor zonnepanelen, warmtepompen en dergelijke duurzame installaties relatief lager, toch dient de eigenaar ook hier de jaarlijkse reserveringen met 10% tot 15% te moeten verhogen. Als tegenhanger voor de verhoogde jaarlijkse kosten geldt natuurlijk wel dat de energiekosten voor verwarming en koeling lager worden. Dit voordeel voor de huurder wordt meestal gecompenseerd door een hogere huur.

*Onderbouwing kostenkengetallen archetypes*

Voor elk archetype is een meerjarenonderhoudsverwachting (MJOV) gemaakt. In deze MJOV zijn de onderhouds- en vervangingskosten van dit specifieke archetype opgenomen op basis van een eeuwigdurende exploitatie. De kosten in de MJOV gaan uit van een standaard model woning met een cv-installatie met mechanische ventilatie. Wanneer de vastgoedeigenaar er voor kiest om een (hybride) warmtepomp of zonnepanelen toe te passen dan zijn de aparte kosten hiervoor tevens opgenomen in het overzicht. Per archetype zijn de kosten vergeleken voor types in drie bouwperiodes; voor 1950, tussen 1950 en 1990 en na 1990.

Aangezien dit onderzoek betrekking heeft op het onroerend goed in Box 3 wordt er uitgegaan van inkoop door een particulier. Hierbij vallen de jaarlijkse onderhouds- en vervangingskosten hoger uit dan wanneer er sprake is van inkoop door een professionele vastgoedbelegger of woningcorporatie. Grootschalige inkoop werkt verlagend op de prijs omdat de aannemer de overhead kan verdelen over alle vastgoedobjecten en er soms staffelkortingen verkregen kunnen worden. Deze voordelen heeft de particulier met een enkel object in Box 3 niet, daarom is er rekening gehouden met de bijbehorende prijscorrectie.

#### *Groot vervangend onderhoud*

Binnen dit onderzoek wordt er uitgegaan van een particuliere eigenaar die kiest voor het doorexpliatiemodel. Bij het doorexpliatiemodel zitten ook de kosten en reserveringen die nodig zijn voor het groot vervangend onderhoud. Hierbij is er ook rekening gehouden met de vervanging van de keuken en de badkamer met betere afwerking.

Met groot vervangend onderhoud worden uitsluitend onderhoudswerkzaamheden bedoeld die nodig zijn tot instandhouding van het object en die normaliter een tijdsinterval hebben van langer dan 25 jaar, zoals kozijnen en daken. Hierdoor vallen ze in de praktijk veelal buiten een beleggingstermijn welke is gebaseerd op het uitpondmodel. Direct gezien zijn dergelijke onderhoudswerkzaamheden niet bedoeld als renovatie- of verbeteringswerkzaamheden. Indirect kunnen deze onderhoudswerkzaamheden echter incidenteel leiden tot enige verbetering door toepassing van moderne hedendaagse materialen en/of uitvoering van gemeentelijke of overheidsvoorschriften. Denk hier bijvoorbeeld aan de verhoogde eisen aan de U-waarde van ten hoogste 2,2 W/m<sup>2</sup>.K bij deuren en kozijnen.

#### *Curatief onderhoud*

De kostenforfaits bij de archetypes reserveren in de jaarlijkse onderhoudskosten een bedrag voor algemeen diverse curatief onderhoud welke voor rekening van de eigenaar komen. Hieronder valt mede het oplossen van kleine onderhoudsklachten. Curatief onderhoud en/of reparatieonderhoud zijn het geheel van uitvoerings- en organisatorische activiteiten die nodig zijn om het bestaande bouwdeel c.q. de installatie te herstellen van kleine schades en storingen aan bouwdeelen en/of installaties met als doel dit onderdeel terug te brengen in een staat waarin het aan de verlangde functie kan voldoen.

#### *Onderhoudssituatie*

De kostenforfaits zijn gebaseerd op een neutrale onderhoudssituatie. In het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat particuliere eigenaren voor regelmatig, sober en doelmatig onderhoud hebben gezorgd. Indien er in de praktijk blijkt dat er achterstallig onderhoud aanwezig is, dan is er geen sprake van een neutrale onderhoudssituatie.

#### *WOZ waarde, eenheid of m<sup>2</sup>*

Een van de vraagstukken is de afweging tussen het in kaart brengen van de exploitatiekosten per m<sup>2</sup>, per eenheid of als een percentage van de WOZ waarde. Bij de waardering van utiliteitsbouw voor financiering, aankoop of verzekering worden de exploitatiekosten per m<sup>2</sup> BVO in kaart gebracht. Dit is de standaard in de markt. Wanneer er bij grote vastgoedportefeuilles een grote hoeveelheid homogene woningen voorkomt dan worden de kosten vaak per verhuureenheid (VHE) uitgedrukt. Het is in principe ook mogelijk om de exploitatiekosten als een percentage van de WOZ waarde uit te drukken, maar dit zorgt voor een grote afwijking op regioniveau.

*Voorbeeld:* Een grondgebonden tussenwoning van 100 m<sup>2</sup> in Amsterdam-Zuidoost heeft in oktober 2022 een verkoopprijs van € 450.000,- en een WOZ-waarde van € 353.000,-. Een vergelijkbare woning in Drachten van 114 m<sup>2</sup> heeft in oktober 2022 een verkoopprijs van € 210.000,- en een WOZ-waarde van € 165.000,-.

De tussenwoning in Amsterdam-Zuidoost is qua WOZ-waarde 214% meer waard dan de woning in Drachten. Dit wil niet zeggen dat de kosten van het onderhoud en beheer van deze woning in Amsterdam ook 214% hoger liggen.



Met inachtneming van de voorafgaande overwegingen worden de onderhouds- en vervangingskosten bij dit onderzoek zowel als eenheidsprijs als in m<sup>2</sup> BVO (Bruto Vloeroppervlakte) weergegeven.

#### *Kosten opstalverzekering*

Bij alle archetypes zijn indicatieve verzekeringspremies weergegeven die kunnen worden toegepast op de herbouwwaarde van het object om tot een gefundeerde berekening te komen van de opstalverzekering. De vermelde herbouwwaarde zijn op basis van BENG herbouwniveau, exclusief fundering en exclusief BTW indien verrekening van de BTW mogelijk is.

Vermelde verzekeringspremies zijn in promille en per m<sup>2</sup> BVO aangegeven. De weergegeven prijzen zijn exclusief 21% assurantiebelasting. De weergegeven verzekeringspremies zijn veelal afgerond op 0,05‰ en bedoeld als globale gemiddelden waarbij het uitgangspunt bij de premiebepaling een uitgebreide dekking zonder eigen risico is.

#### *OZB- en rioolheffingen*

Met ingang van 1 januari 2009 wordt de Onroerende Zaakbelasting (OZB) berekend naar een percentage van de WOZ-waarde. In deze rapportage is een gemiddelde OZB-waarde opgenomen. Naast de OZB betalen eigenaren van woningen of bedrijven rioollasten voor de inzameling van afvalwater en het transport hiervan. Bij 51,75% van de Nederlandse gemeentes zijn de kosten voor rioollasten voor de eigenaar van de woning c.q niet-woning. In deze rapportage is er als uitgangspunt genomen dat de kosten van de rioollasten inderdaad voor rekening van de eigenaar zijn.

#### *Beheerkosten*

Bij dit onderzoek wordt als uitgangspunt genomen dat de beheerkosten de vergoedingen zijn die door professionele beheerders voor het beheren van woningen, appartementen, recreatiewoningen, kantoren en garages worden ontvangen.

Hieronder valt ten minste het financieel en administratief beheer, zoals:

- Verzorging van de daadwerkelijke huurincasso en alle daaraan verbonden administratieve verwerkingen
- Verzorgen van noodzakelijke acties bij leegkomen en opnieuw verhuurd worden van eenheden en/of ruimten
- Verzorgen van betalingen van kosten en lasten
- Werkzaamheden als gevolg van periodieke huurprijs-stijgingen

Daarnaast vallen onder de beheerkosten ook de verschillende onderdelen van het algemeen en technisch beheer, zoals:

- Het uitvoeren van periodieke inspecties (niet zijnde technische inspecties)
- Het managen van noodzakelijk verhuurdersonderhoud en het opstellen van onderhoudsprognoses
- Het verhelpen van (huurders-)klachten
- Eventueel uitbrengen van jaarlijkse marktrapportages over het in beheer zijnde vastgoedobject

Beheerkosten worden bij grote professionele beleggers vaak in door hen zelf vastgestelde eenheidsprijzen of percentages uitgedrukt. In dit onderzoek is er uitgegaan van globale gemiddelden zoals deze door professionele beleggers in Nederland worden gehanteerd.

#### *Bandbreedte archetypes*

Bij de samenstelling van de jaarlijkse onderhouds- en vervangingskosten zijn de bouwstijl, omhullend oppervlak en BVO de meest bepalende kenmerken. In de rapportage zijn de meest voorkomende archetypes geselecteerd. De bandbreedte van het totaal aantal archetypes voor woningen binnen de kostenkengetalendatabase van de Vastgoed Taxatiewijzer is als volgt:

<b>Onderhouds- en vervangingskosten, basiskosten per object</b>	<b>Per m<sup>2</sup> BVO</b>	<b>Per m<sup>2</sup> GO</b>
Gemiddelde kosten	€ 44,37	€ 50,19
Hoogste kosten	€ 83,37	€ 101,67
Laagste kosten	€ 20,29	€ 24,12
<b>Onderhouds- en vervangingskosten, exclusief installaties en vervanging badkamer en keuken</b>	<b>Per m<sup>2</sup> BVO</b>	<b>Per m<sup>2</sup> GO</b>
Gemiddelde kosten	€ 20,31	€ 22,99
Hoogste kosten	€ 42,39	€ 51,70
Laagste kosten	€ 8,24	€ 24,12

Vanwege ontbrekende koppelingen en de AVG is het op de publicatiedatum van deze rapportage nog niet mogelijk om de ingevoerde bestanden van de Belastingdienst of de Waarderingskamer te koppelen met de Application Programming Interface van de kostenkengetalendatabase (REV®) van Koeter Vastgoed Adviseurs. Wanneer dit in de toekomst mogelijk is, dan kunnen de onderhouds- en vervangingskosten op geautomatiseerde wijze berekend worden per woning- en niet-woningtype met behulp van de Application Programming Interface. Jaarlijks worden er met behulp van deze koppeling al miljoenen berekeningen gemaakt voor commerciële beleggers en woningcorporaties.

*Landelijke afwijkingen*

De weergegeven kosten in dit onderzoek zijn het gemiddelde in Nederland. Regionaal kunnen er verschillen optreden. Voor binnenstedelijke locaties kunnen de kosten afwijken van de regio gemiddelden. Dit is vaak te wijten aan de bereikbaarheid zoals bijvoorbeeld in Amsterdam centrum of op de Wadden eilanden. In de opgenomen onderhoudskosten is er in dit onderzoek uitgegaan van de nullijn van Zuid-Holland / Utrecht. Een afwijking per provincie of stedelijke gebieden zou voor een te grote versnippering van de kostenkengetallen zorgen.





### Stap 3: Kostenforfaits Box 3

#### VTW01: Flats, appartementen, maisonnettes en duplexwoningen

Bij archetype 1 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentieappartementen van 65 m<sup>2</sup> BVO, kosten inclusief BTW.

Onderhouds- en vervangingskosten	Voor 1950
Basiskosten per object	€ 3.465,01
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	€ 53,31
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.831,94
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,37

Onderhouds- en vervangingskosten	1950 t/m 1989
Basiskosten per object	€ 3.788,57
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	€ 58,29
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.697,91
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,27

Onderhouds- en vervangingskosten	1990 - heden
Basiskosten per object	€ 3.573,41
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	€ 54,98
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.944,00
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,46

Indien ook het onderhoud van de binnenkant van de woning wordt meegenomen, welke kosten normaliter voor de gebruiker zijn, moet er rekening gehouden worden met additionele kosten à € 13,31 per m<sup>2</sup> inclusief BTW.

#### *Additionele jaarlijkse onderhouds- en vervangingskosten voor verduurzaming per object*

De jaarlijkse reservering indien een hybride warmtepomp is toegepast bedraagt (excl. Cv-installatie) € 447,70.

#### *Beheerkosten*

De eenheidsprijs voor het beheer bedraagt € 6,92 per m<sup>2</sup> per jaar inclusief BTW, uitgaande van een referentiewoning van 65 m<sup>2</sup> BVO. Als alternatief wordt er ook een percentage van 3% van de kale huur gehanteerd.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,1021% van de WOZ waarde van het object. Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 170,69 voor woningen.



## VTW02: Boven-, beneden-, portiek- en etagewoningen

Bij archetype 2 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentiewoningen van 65 m<sup>2</sup> BVO, kosten inclusief BTW.

Onderhouds- en vervangingskosten	Voor 1950
Basiskosten per object	€ 3.701,58
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 56,95
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.724,00
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,29

Onderhouds- en vervangingskosten	1950 t/m 1989
Basiskosten per object	€ 3.539,72
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 54,46
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.618,98
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,21

Onderhouds- en vervangingskosten	1990 - heden
Basiskosten per object	€ 3.583,81
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 55,14
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.131,20
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 0,85

Indien ook het onderhoud van de binnenkant van de woning wordt meegenomen, welke kosten normaliter voor de gebruiker zijn, moet er rekening gehouden worden met additionele kosten à € 13,31 per m<sup>2</sup> inclusief BTW.

### *Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

De jaarlijkse reservering indien een hybride warmtepomp is toegepast bedraagt (excl. Cv-installatie) € 403,33.

### *Beheerkosten*

De eenheidsprijs voor het beheer bedraagt € 6,92 per m<sup>2</sup> per jaar inclusief BTW, uitgaande van een referentiewoning van 65 m<sup>2</sup> BVO. Als alternatief wordt er ook een percentage van 3% van de kale huur gehanteerd.

### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,1021% van de WOZ waarde van het object. Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 170,69 voor woningen.

### VTW03: Eengezins-, rij-, hoek-, tussen- en drive-in woningen

Bij archetype 3 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentiewoningen van 125 m<sup>2</sup> BVO, kosten inclusief BTW.

Onderhouds- en vervangingskosten	Voor 1950
Basiskosten per object	€ 4.003,42
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	€ 32,03
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.721,25
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,29

Onderhouds- en vervangingskosten	1950 t/m 1989
Basiskosten per object	€ 3.993,13
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	€ 31,95
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.468,01
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,10

Onderhouds- en vervangingskosten	1990 - heden
Basiskosten per object	€ 3.654,10
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	€ 29,23
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.527,03
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,15

Indien ook het onderhoud van de binnenkant van de woning wordt meegenomen, welke kosten normaliter voor de gebruiker zijn, moet er rekening gehouden worden met additionele kosten à € 13,31 per m<sup>2</sup> inclusief BTW.

#### *Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van een hybride warmtepomp (excl. Cv-installatie) € 403,33.

Bij toepassing van zonnepanelen (4.000 kWh) € 348,48.

#### *Beheerkosten*

De eenheidsprijs voor het beheer bedraagt € 3,60 per m<sup>2</sup> per jaar inclusief BTW, uitgaande van een referentiewoning van 125 m<sup>2</sup> BVO. Als alternatief wordt er ook een percentage van 3% van de kale huur gehanteerd.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,1021% van de WOZ waarde van het object.

Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 170,69 voor woningen.

## VTW04: Twee onder een kap-, geschakelde woningen en herenhuizen

Bij archetype 4 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentiewoningen van 150 m<sup>2</sup> BVO, kosten inclusief BTW.

Onderhouds- en vervangingskosten	Voor 1950
Basiskosten per object	€ 4.764,77
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 31,77
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.765,71
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,32

Onderhouds- en vervangingskosten	1950 t/m 1989
Basiskosten per object	€ 4.217,31
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 28,12
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.792,01
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,34

Onderhouds- en vervangingskosten	1990 - heden
Basiskosten per object	€ 4.143,63
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 27,62
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.902,18
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,43

Indien ook het onderhoud van de binnenkant van de woning wordt meegenomen, welke kosten normaliter voor de gebruiker zijn, moet er rekening gehouden worden met additionele kosten à € 13,31 per m<sup>2</sup> inclusief BTW.

### *Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van een hybride warmtepomp (excl. Cv-installatie) € 403,33.

Bij toepassing van zonnepanelen (4.000 kWh) € 348,48.

### *Beheerkosten*

De eenheidsprijs voor het beheer bedraagt € 3,00 per m<sup>2</sup> per jaar inclusief BTW, uitgaande van een referentiewoning van 150 m<sup>2</sup> BVO. Als alternatief wordt er ook een percentage van 3% van de kale huur gehanteerd.

### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,1021% van de WOZ waarde van het object.

Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 170,69 voor woningen.



### VTW05: Vrijstaande-, individuele woningen en woonboerderijen

Bij archetype 5 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentiewoningen van 170 m<sup>2</sup> BVO, kosten inclusief BTW.

Onderhouds- en vervangingskosten	Voor 1950
Basiskosten per object	€ 5.289,62
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 31,12
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.504,00
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,13

Onderhouds- en vervangingskosten	1950 t/m 1989
Basiskosten per object	€ 5.825,83
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 34,27
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 2.157,18
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,62

Onderhouds- en vervangingskosten	1990 - heden
Basiskosten per object	€ 5.643,82
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 33,20
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.620,89
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,22

Indien ook het onderhoud van de binnenkant van de woning wordt meegenomen, welke kosten normaliter voor de gebruiker zijn, moet er rekening gehouden worden met additionele kosten à € 13,31 per m<sup>2</sup> inclusief BTW.

#### *Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van een hybride warmtepomp (excl. Cv-installatie) € 403,33.

Bij toepassing van zonnepanelen (4.000 kWh) € 348,48.

#### *Beheerkosten*

De eenheidsprijs voor het beheer bedraagt € 2,65 per m<sup>2</sup> per jaar inclusief BTW, uitgaande van een referentiewoning van 170 m<sup>2</sup> BVO. Als alternatief wordt er ook een percentage van 3% van de kale huur gehanteerd.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,1021% van de WOZ waarde van het object.

Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 170,69 voor woningen.



## VTW06: Recreatiewoningen

Bij archetype 6 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentiewoningen van 75 m<sup>2</sup> BVO, kosten inclusief BTW.

<b>Onderhouds- en vervangingskosten</b>	
Basiskosten per object	€ 3.257,22
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 43,43
<b>Opstalverzekering</b>	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.651,32
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,24

Indien ook het onderhoud van de binnenkant van de woning wordt meegenomen moet er rekening gehouden worden met additionele kosten à € 16,64 per m<sup>2</sup> inclusief BTW.

*Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van een hybride warmtepomp (excl. Cv-installatie) € 403,33.

Voor recreatiewoningen op een park met gemeenschappelijke faciliteiten zijn er over het algemeen additionele kosten van toepassing voor de vastgoedeigenaar, waarbij er is uitgegaan van de referentiewoning van 75 m<sup>2</sup> BVO.

### *Verhuurbemiddelingsprovisie*

Dit percentage van de bruto verhuuromzet wordt afgedragen aan de exploitant als verhuurbemiddelingsprovisie. De bruto verhuuromzet bestaat uit het totaal van de in het kalenderjaar daadwerkelijk gerealiseerde huuropbrengsten minus de doorberekingsprijs van de wisselschoonmaak van de recreatiewoning en het bedlinnen.

### *Parkbijdrage*

De vastgoedeigenaar betaalt jaarlijks aan de exploitant een parkbijdrage voor het beheer en algemeen toezicht. Tevens draagt de exploitant zorg voor bijvoorbeeld het onderhoud van de wegen en paden, het openbaar groen, de speelvoorzieningen, de afvalinzameling, de centrumfaciliteiten, verlichting en apparatuur voor algemeen gebruik, alsmede de overige gedeelten van het park.

### *Servicekosten*

Op de te ontvangen huur worden servicekosten in mindering gebracht, hieronder valt onder andere de wisselschoonmaak, ramen wassen en grote schoonmaak.

<b>Additionele kosten recreatiewoning op park met gemeenschappelijke faciliteiten</b>	
Verhuurbemiddelingsprovisie	22% van de bruto huuropbrengsten
Parkbijdrage per m <sup>2</sup>	€ 28,15
Servicekosten per m <sup>2</sup>	€ 44,15

### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,1021% van de WOZ waarde van het object. Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 170,69 voor woningen. Daarnaast kan er ook nog sprake zijn van forensenbelasting, waarbij het tarief sterk afhankelijk is van de desbetreffende gemeente.

### VTW07: Garageboxen

Bij archetype 7 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentiegaraageboxen van 15 m<sup>2</sup> BVO, kosten inclusief BTW.

Onderhouds- en vervangingskosten	
Basiskosten per object	€ 179,00
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	<i>€ 11,93</i>
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.062,23
Opstalverzekering (0,65‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 0,69

#### *Beheerkosten*

De eenheidsprijs voor het beheer bedraagt € 5,67 per m<sup>2</sup> per jaar inclusief BTW, uitgaande van een referentiegaraagebox van 15 m<sup>2</sup> BVO.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,2908% van de WOZ waarde van het object. Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 182,83 voor niet-woningen.

### VTW08: Kantoorunits

Bij archetype 8 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referentiekantoren van 500 m<sup>2</sup> BVO, kosten exclusief BTW.

<b>Onderhouds- en vervangingskosten</b>	
Basiskosten per object	€ 8.701,62,00
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	<i>€ 17,40</i>
<b>Opstalverzekering</b>	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 2.211,17
Opstalverzekering (0,60‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,33

*Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van zonnepanelen (30.600 kWh) € 1.368,00.

#### *Beheerkosten*

Voor kantoorruimte liggen de eenheidsprijzen tussen 2% tot 3,5% van de kale huur. Wordt er bij het kantoor alleen gebruik gemaakt van technisch beheer of zijn er slechts 1 of 2 huurders dan liggen de beheerkosten lager, tussen de 1% tot 2% van de kale huur.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,2908% van de WOZ waarde van het object.

Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 182,83 voor niet-woningen.



### VTW09: Winkelunits en dienstverlening

Bij archetype 9 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referenties van 100 m<sup>2</sup> BVO, kosten exclusief BTW. Onder winkels en dienstverlening vallen alle zelfstandige winkelunits, winkelunits in een winkelcentrum en ruimtes waarin diensten met klanten verhandeld worden zoals bijvoorbeeld bij een makelaarskantoor of een nagelsalon.

Onderhouds- en vervangingskosten	
Basiskosten per object	€ 2.403,32
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 24,03
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.777,00
Opstalverzekering (0,75‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 1,33

Voor de sprinklerinstallatie bedragen de additionele onderhoudskosten € 4,49 per m<sup>2</sup> BVO voor het gedeelte van het object waar de sprinkler is geïnstalleerd.

*Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van zonnepanelen (8.500 kWh) € 380,00.

#### *Beheerkosten*

Voor winkels liggen de eenheidsprijzen tussen 2% tot 3,5% van de kale huur. Bij winkels of winkelstrips in combinatie met bovengelegen woningen wordt veelal de eenheidsprijs of het percentage van de bovengelegen woningen aangehouden. Bij winkels hebben deze percentages uitsluitend betrekking op de beheeractiviteiten en niet op het winkelmanagement.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,2908% van de WOZ waarde van het object. Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 182,83 voor niet-woningen.

### VTW10: Horeca

Bij archetype 10 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referenties van 250 m<sup>2</sup> BVO, kosten exclusief BTW. Onder dit archetype vallen de kleinschalige cafés, restaurants en hotels.

Onderhouds- en vervangingskosten	
Basiskosten per object	€ 3.026,85
<i>Kosten per m<sup>2</sup> BVO</i>	<i>€ 12,11</i>
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 2.380,00
Opstalverzekering (1,90‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 4,52

Voor de sprinklerinstallatie bedragen de additionele onderhoudskosten € 4,49 per m<sup>2</sup> BVO voor het gedeelte van het object waar de sprinkler is geïnstalleerd.

*Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van zonnepanelen (8.500 kWh) € 380,00.

#### *Beheerkosten*

Bij de horeca liggen de eenheidsprijzen tussen 2% tot 3,5% van de kale huur. Bij alleen technische beheer wordt er 1% tot 2% van de kale huur gerekend.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,2908% van de WOZ waarde van het object. Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 182,83 voor niet-woningen.

### VTW11: Bedrijfsgebouwen en overige types

Bij archetype 11 is er bij dit onderzoek uitgegaan van referenties van bedrijfsunits van 500 m<sup>2</sup> BVO, kosten exclusief BTW.

Onderhouds- en vervangingskosten	
Basiskosten per object	€ 5.369,00
Kosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 10,74
Opstalverzekering	
Herbouwkosten per m <sup>2</sup> BVO	€ 1.057,50
Opstalverzekering (2,61‰) per m <sup>2</sup> BVO	€ 2,76

Voor de sprinklerinstallatie bedragen de additionele onderhoudskosten € 4,49 per m<sup>2</sup> BVO voor het gedeelte van het object waar de sprinkler is geïnstalleerd.

*Additionele jaarlijkse reservering vervangingskosten voor verduurzaming per object*

Bij toepassing van zonnepanelen (30.600 kWh) € 1.368,00.

#### *Beheerkosten*

Voor bedrijfsgebouwen en bedrijfsverzamelgebouwen liggen de eenheidsprijzen tussen 2% tot 3,5% van de kale huur. Wordt er bij het gebouw alleen gebruik gemaakt van technisch beheer of zijn er slechts 1 of 2 huurders dan liggen de beheerkosten lager, tussen de 1% tot 2% van de kale huur.

#### *Overige jaarlijkse kosten*

De jaarlijkse OZB kosten bedragen gemiddeld 0,2908% van de WOZ waarde van het object. Indien bij de betreffende gemeente de eigenaar van het vastgoed de rioolheffingen moet betalen dan bedragen deze gemiddeld € 182,83 voor niet-woningen.