

VGFC Signaleringsen

MR. T.S. (TACO) DE LANGE EN DR. Y.E. (YVES) GASSLER MRE MRICS. DE AUTEURS ZIJN VERBONDEN AAN AKD N.V. ADVOCATEN, NOTARISSEN EN FISCALISTEN.

Vastgoednieuws

17. Wijziging bewijsrechtregels per 1 januari 2025

Wet vereenvoudiging en modernisering bewijsrecht

De wettelijke regels omtrent bewijs gaan wijzigen en wel per 1 januari 2025. Dit kan een grote impact hebben, vandaar dat wij er wat meer uitvoerig bij stilstaan. De wijzigingen vloeien voort uit de Wet vereenvoudiging en modernisering bewijsrecht.

Die wet is recent gepubliceerd in het Staatsblad en zal in werking treden per 1 januari 2025.

Kort samengevat kan gesteld worden dat de wet:

- a. de mogelijkheden voor partijen om vooraf en tijdens een civiele procedure belangrijke informatie te krijgen over een geschil vereenvoudigt en verduidelijkt;
- b. de rechter en partijen meer duidelijkheid verschaft over de ruimte die de rechter tijdens de zitting heeft voor het bespreken van de informatie met de partijen, zodat voorkomen kan worden dat bepaalde feiten onderbelicht blijven of in de ogen van partijen verkeerd uitgelegd worden.

De nieuwe bewijsregels gaan gelden vanaf 1 januari 2025 en dan ook alleen voor gerechtelijke procedures die na die datum worden gestart. Indien een procedure vóór deze datum is of wordt aangespannen, blijven de huidige bewijsregels gelden totdat de procedure bij die betreffende instantie is geëindigd. Maar ook voor die geschillen kunnen de nieuwe bewijsregels gaan gelden. Immers indien de gerechtelijke procedure voor een dergelijk geschil vervolgd wordt bij een andere (vaak een hogere) instantie en vindt dat plaats na 1 januari 2025, dan gelden de nieuwe bewijsregels ook in dat geschil in die andere (hogere) fase van de gerechtelijke procedure.

Met de Wet vereenvoudiging en modernisering bewijsrecht worden de volgende wijzigingen ingevoerd.

1. **het verkrijgen van bewijs wordt vereenvoudigd:**

De verschillende mogelijkheden om voorafgaand aan een procedure via de rechter aan informatie en bewijs te komen, worden samengevoegd, zo ligt de overheid toe. Voortaan kan de rechter in één verzoek worden verzocht om verschillende bewijsverrichtingen toe te staan, bijvoorbeeld een getuigenverhoor in combinatie met een onderzoek door een deskundige of met inzage in informatie die alleen een ander heeft;

2. **het inzagerecht wordt verduidelijkt:**

De regels van het recht op inzage in stukken die zich bij een andere partij bevinden, worden in de nieuwe wet verduidelijkt. Het inzagerecht wordt hiermee in lijn gebracht met methoden als het getuigenverhoor of deskundigenbericht en gaat ook gelden voor moderne vormen van informatie zoals computerbestanden. Een andere wijziging is dat het inzagerecht ook ingezet kan worden om inzage te krijgen in documenten die relevant zijn voor het geschil maar in het bezit zijn van derden die geen partij zijn in het geschil;

3. **er komt een actieve rol voor de rechter bij het bespreken van feiten:**

De wet voorziet in de mogelijkheid dat een rechter de ruimte krijgt om actief met partijen te spreken over de door hen aangevoerde feiten. Als voorbeeld wordt in de wetstoelichting genoemd dat de rechter kan voorkomen dat bepaalde feiten op de zitting onbedoeld onderbelicht blijven of dat de rechter daaraan een uitleg geeft die de partijen niet hadden bedoeld of waarop de partijen niet bedacht waren;

4. **de mogelijkheden van bewijsbeslag en proces-verbaal van constateringen krijgen een wettelijke basis:**

De mogelijkheid om bewijsmateriaal veilig te stellen door daarop beslag te laten leggen door een gerechtsdeurwaarder, wordt in de wet vastgelegd. Dit is codificatie van

bestaande rechtspraak. In de rechtspraak was immers reeds beslist dat beslag op bewijsmateriaal mogelijk was. Ook wordt het thans wettelijk mogelijk om een gerechtsdeurwaarder te vragen om een bepaalde feitelijke toestand objectief te beschrijven in een, zogenoemde 'proces-verbaal van constatering'. Zo'n proces-verbaal van constatering levert dwingend bewijs op van de waarnemingen van de deurwaarder.

De overheid heeft ook kort toegelicht welke principes NIET wijzigen: in het huidige bewijsrecht liggen de regels vast voor het moment én de manier waarop partijen in een civiele procedure bewijs mogen of moeten leveren van de feiten waarmee zij hun vordering, verzoek en/of verweer onderbouwen in een rechterlijke procedure. Het huidige bewijsrecht bevat tevens regels voor de waardering die de rechter aan geleverd bewijs kan toekennen. Het bewijsrecht is, zo ligt de overheid toe, ook het uitgangspunt voor welke partij in een procedure de bewijslast draagt. De regels voor deze verdeling van de bewijslast veranderen met de nieuwe wet niet.

Nieuwsbericht Rijksoverheid de dato 22 maart 2024

18. Meer ROZ-alternatieven voor huurprijsaanpassingen

De Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) heeft in april 2024 bekendgemaakt dat zij na gesprekken met de Autoriteit Consument & Markt (ACM) de modelcontracten voor de huur en verhuur van kantoor- en winkelruimtes heeft aangepast.

In de algemene bepalingen bij ROZ-modelcontracten voor kantoor- en winkelruimte was, zo lichtte de ROZ en de ACM in een gemeenschappelijk persbericht toe, sinds de jaren '80 zijn de toekomstige huurprijsaanpassing gekoppeld aan de consumentenprijsindex (CPI). Huurprijzen werden hierdoor als uitgangspunt gedurende de

looptijd van het contract automatisch verhoogd met de inflatie.

De ROZ heeft nu haar model huurcontracten voor kantoorruimte en overige bedrijfsruimte (o.a. winkelruimte) aangepast. Als reden hiervoor meldt men dat dit is 'gelet op het maatschappelijk belang van het thema inflatie in relatie tot de huurmarkt'.

Er worden in de nieuwe ROZ-modellen meerdere opties aan partijen geboden om een automatische huurprijsaanpassing in het huurcontract af te spreken.

De achtergrond van het opnemen van die opties is dat men hoopt dat huurders en verhuurders nu nog makkelijker via onderhandelingen afspraken maken over huurprijsaanpassingen.

De opties zijn de volgende:

1. een vast percentage van huurprijsaanpassing; of
2. een index naar keuze; of
3. in het geheel geen huurprijsaanpassing.

De ROZ geeft volgens de ROZ de huurder en verhuurder meer ruimte om vrij te onderhandelen over de huurprijsaanpassing in hun contract. Dat kan, zo stelt de ROZ, de bedrijfsvoering van beide partijen ten goede komen.

Roz.nl de dato 10 april 2024

19. Maximum huurverhoging

De Rijksoverheid heeft bepaald dat de jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector tot 1 mei 2029 blijft gelden. Anders gezegd, de komende vijf jaar zit er een grens aan de maximale huurstijging in de vrije sector. Verhuurders mogen immers de huur jaarlijks verhogen met de laagste van:

1. de maximale inflatie +1%; óf
2. CAO-loonontwikkeling +1%.

Kortom, het laagste percentage geldt en wordt jaarlijks bekendgemaakt.

Verhuurders moeten zich sinds 1 mei 2021 houden aan het maximum voor de jaarlijkse huurverhoging. Die verplichting geldt ook indien er een hoger percentage in het huurcontract is opgenomen. Kortom, de wet prevaleert boven een huurcontract. Het is zelfs zo dat de huurverhoging na woningverbetering niet vrij is de huurverhoging dient in redelijke verhouding te staan tot de kosten die de verhuurder voor de woningverbetering heeft gemaakt.

Helaas voor de beleggersmarkt heeft in april 2024 de Eerste Kamer ingestemd met de verlenging van de Wet maximalisering huurprijshoogten geliberaliseerde huurovereenkomsten. Die blijft nu tot mei 2029 gelden.

Aanvankelijk was de maximale huurstijging in de vrije sector in 2021 ingesteld met een initiatiefwetsvoorstel. De Rijksoverheid heeft de wet laten evalueren. De uitkomst daarvan is volgens het kabinet dat het maximum nog steeds nodig is. Met de verlenging van de begrenzing wil de minister, zo lichtte men toe, huurders in de vrije sector langer beschermen tegen te hoge huurverhogingen en daarmee meer zekerheid geven over hun woonlasten. De verlenging geldt tot 1 mei 2029. In 2027 wordt de noodzaak voor de begrenzing opnieuw geëvalueerd.

Voorts is bepaald dat de jaarlijkse huurstijging in 2024 in de vrije sector beperkt wordt tot 5,5%.

Volgens de toelichting van de Rijksoverheid geldt dit voor circa 640.000 huishoudens. Een andere aanpassing betreft het feit dat men ook de verjaringstermijn voor gemiste huurverhogingen heeft aangepast. Dit houdt kort samengevat in dat de verhuurder alleen zo'n gemiste huurverhoging als nog mag doorvoeren indien de betreffende huurder jaarlijks hierover is geïnformeerd. In dat geval mag de verhuurder maximaal de gemiste jaarlijkse huurverhogingen van de laatste twee jaar alsnog doorvoeren. Indien een verhuurder de huurder niet jaarlijks heeft geïnformeerd, mag een verhuurder alleen de gemiste huurverhoging van de laatste verstreken twaalf maanden alsnog doorvoeren.

Nieuwsbericht 24 april 2024

20. Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen

Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen

Het kabinet heeft de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) ingevoerd. Tevens heeft zij de eerste aanvraagronde van die SFT vastgesteld. Dit betreft 2.643 flexwoningen via de eerste aanvraagronde.

Volgens het persbericht van 28 maart 2024 hebben in totaal 22 Gemeenten in totaal € 20,6 miljoen ontvangen van het Rijk voor het versneld realiseren van 2.643 verplaats-

bare woningen. De stimuleringsregeling is volgens de Rijksoverheid bedoeld voor gemeenten die in korte tijd meer sociale huurwoningen willen ontwikkelen en daarmee een bijdrage willen leveren aan het woningtekort. De eerste woningen uit deze aanvraagronde worden naar verwachting van de Rijksoverheid begin 2025 opgeleverd. Het gaat daarbij om de volgende 22 Gemeenten: Meijerijstad, Amstelveen, Renkum, Apeldoorn, Rotterdam, Venlo, Alblasterdam, Rheden, Horst aan de Maas, Hilversum, Dalfsen, Nieuwegein, Roerdalen, Montfoort, Wormerland, Hardenberg, Casticum, Breda, Heemskerk, Lansingerland, Schiedam en Texel.

In totaal was er volgens de overheid in deze aanvraagronde € 55 miljoen beschikbaar. Het resterende bedrag van € 34,3 miljoen blijft beschikbaar binnen de regeling, die tot en met 2026 doorloopt.

Voor de tweede aanvraagronde, welke in Q2 2024 wordt behandeld, is een bedrag van 74 miljoen euro beschikbaar.

Rijksoverheid – nieuwsbericht de dato 28 maart 2024

21. € 900 mio voor verduurzaming

Voorjaarsnota 2024

Bij de Voorjaarsnota 2024 is door het Kabinet besloten over het ontwerp-meerjarenprogramma 2025 van het klimaatfonds. Het kabinet heeft besloten zo'n € 900 miljoen van de nog gereserveerde middelen voor verduurzaming van de gebouwde omgeving vrij te maken.

De € 900 miljoen is als volgt verdeeld:

1. € 212 miljoen voor het voortzetten van de renteloze leningen in het Warmtefonds voor huishoudens met een inkomen tot € 60.000 in 2025;
2. € 450 miljoen voor het Nationaal Isolatieprogramma in 2025 en 2026 voor de lokale aanpak door gemeenten;
3. € 167 miljoen voor verduurzaming maatschappelijk vastgoed zoals scholen en zorgcentra.

Het geld is volgens de Rijksoverheid bedoeld voor het versterken van financieringsopties, ondersteuning en subsidies. Het kabinet ligt toe dat voor de jaren 2027-2030 nog € 1,8 miljard gereserveerd blijft, met name voor ISDE-subsidie. ISDE staat

voor 'Subsidie voor verduurzaming van uw woning' (RVO.nl).

Daarnaast is volgens het kabinet vanuit het Klimaatfonds ruim € 1 miljard beschikbaar gesteld voor de verdere ondersteuning van warmtenetten, via de Warmtenet Investeringsubsidie WiS (€ 973 miljoen) en een Waarborgfonds voor warmtenetten (ruim € 200 miljoen). Dit draagt volgens het kabinet bij aan de betaalbaarheid van nieuw aan te leggen warmtenetten. Voorts is er ruim € 63 miljoen beschikbaar voor het verder ondersteunen van zogenoemd 'biobased' bouwen.

Rijksoverheid Nieuwsbericht 15 april 2024

22. Wettelijke rente 2024

De wettelijke rente in 2024 is, weinig verrassend gezien de stijging van de rente op de kapitaalmarkt, gestegen.

De wet biedt twee soorten wettelijke rente, die voor consumenten, welke een basis heeft in art. 6:119 BW en die voor het 'handelsverkeer', welke een basis heeft in art. 6:119a BW.

Soms wordt de wettelijke rente voor consumenten ook wel de 'lage wettelijke rente' genoemd en die voor het handelsverkeer de 'hoge wettelijke rente'.

Een verwijzing in een contract heeft gezien de beperkte verschillen in wetsartikelverwijzing – te weten art. 6:119 BW of 6:119a BW – een grote impact.

De wettelijke rente voor consumenten (de 'lage wettelijke rente') was in 2023 6%, die is voor 2024 op 7% gesteld.

De wettelijke rente voor het handelsverkeer – lees voor het bedrijfsleven - (de 'hoge wettelijke rente') was in 2023 10,5%, die is voor 2024 op 12,5% gesteld.

Voorts bestaat er ook zo iets als de wettelijk maximale rente op krediet. Dat maximum is ook verhoogd. Voor 2023 was die 14% (te weten de wettelijke rente voor consumenten – ad 6% – verhoogd met 800 basispunten). Voor 2024 is die 15% (te weten de wettelijke rente voor consumenten – ad 7% – verhoogd met 800 basispunten).

Die maximale kredietvergoeding geldt ook voor zogenoemde 'flitskredieten'. Dit zijn kredieten met een looptijd korter dan drie maanden.

De basis van voormelde regels over krediet liggen in (art. 4 van) het Besluit krediet-

vergoeding, behorende bij de Wet op het consumentenkrediet.

23. Internetconsulatie herziening splitsingsvrijstelling overdrachtsbelasting

Het ministerie van Financiën heeft een internetconsulatie geopend met betrekking tot een herziening van de voorwaarden van de vrijstelling voor splitsingen zoals vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer (Uitv.besl. BRV).

Het doel van de beoogde herziening is om de controleerbaarheid voor de Belastingdienst te verbeteren en de voorwaarden voor de splitsingsvrijstelling meer in lijn te brengen met andere zakelijke faciliteiten in de overdrachtsbelasting. In het conceptvoorstel introduceert de regering drie nieuwe vereisten om gebruik te kunnen maken van de splitsingsvrijstelling:

1. De ondernemingseis: de verkrijging moet betrekking hebben op een onderneming of een zelfstandig deel daarvan.
2. De voortzettingseis: de onderneming moet gedurende ten minste drie jaar na de verkrijging worden voortgezet door de verkrijger.
3. De aanhoudingseis: de rechtspersoon die splitst, of diens aandeelhouder, moet gedurende drie jaar het soortgelijke belang in de verkrijgende vennootschap of in de onroerende zaken behouden. Indien de verkrijgende rechtspersoon binnen drie jaar na een splitsing opnieuw wordt gesplitst, of als er een fusie, interne reorganisatie of aandelenfusie plaatsvindt, wordt de vrijstelling niet ingetrokken. In dergelijke gevallen mogen de splitsing en daaropvolgende fusies, splitsingen, interne reorganisaties en aandelenfusies niet gericht zijn op het ontwijken van overdrachtsbelasting.

De aanpassing is ook van toepassing op een ruziesplitsing. In dergelijke gevallen zijn de ondernemingseis en de daarmee samenhangende voortzettingseis echter niet van toepassing. De internetconsulatie is inmiddels gesloten.

24. Ondanks ingrijpende verbouwing van een hotel geen sprake van in wezen nieuwbouw

Sinds 1967 stond een voormalig bedrijfsgebouw leeg, na verschillende functies te

hebben gehad, waaronder opslagterrein, stadsdeelkantoor en bedrijfsverzamelgebouw. In 2013 werd een deel van het gebouw omgevormd tot een als beschermd Rijksmonument aangemerkt kantoorgebouw. Op 9 november 2016 kreeg A B.V. toestemming van de gemeente om het kantoorgebouw tot hotel te verbouwen. Op 19 december 2017 werd het gebouw, bestaande uit een voormalige werkplaats, kantoor en assistent-ingenieurswoning, gekocht door B C.V. (met C B.V. als beheerend venoot). Op 25 januari 2018 werd het gebouw geleverd.

Tussen 2017 en 2018 werd het pand verbouwd tot hotel, met toevoegingen zoals hotelkamers met eigen sanitaire voorzieningen, een ontvangst- en restaurantgedeelte, extra verdiepingen en een uitgebreide kelder. Ook werden constructieve aanpassingen uitgevoerd. Ter zake van de verkrijging van het hotel voldeed C B.V. de overdrachtsbelasting, maar maakte bezwaar op eigen aangifte, aangezien C B.V. van mening was dat ter zake van de levering omzetbelasting was verschuldigd en de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing was.

Rechtbank Noord-Holland oordeelde dat de verbouwing tot hotel niet heeft geleid tot in wezen nieuwbouw, omdat er geen ingrijpende veranderingen waren aan de bouwkundige structuur die dergelijke vernieuwingen rechtvaardigen. Derhalve oordeelde Rechtbank Noord-Holland dat met de levering van het hotel geen nieuw vervaardigd gebouw is geleverd in de zin van art. 11 lid 1 onderdeel a sub 1° Wet OB 1968. Dientengevolge was de levering van het gebouw vrijgesteld van omzetbelasting en kon de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting niet worden geclaimd. De rechtbank verwijst daarbij naar het arrest van de Hoge Raad van 4 november 2022, 22/01246. Naar het oordeel van de rechtbank is relevant dat tijdens de verbouwing de bouwkundige structuur niet is versterkt of aangepast, behalve de (beperkte) verwijdering van stabiliserende elementen. Eiser slaagde er niet in te bewijzen dat de nieuw geplaatste binnenwanden dragend waren, waardoor ze niet als aanpassingen aan de bouwkundige structuur kwalificeerden. Evenmin werden de werkzaamheden aan de vloerconstructie op elke verdieping

beschouwd als aanpassingen aan de bouwkundige structuur.

Rechtbank Noord-Holland 15 januari 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:2006

25. Conclusie Advocaat Generaal: ook voor projectontwikkelaar is de overdracht van nieuwe huurappartementen zonder omzetbelasting mogelijk

Op 17 mei 2022 heeft het gerechtshof Arnhem–Leeuwarden een voor de vastgoedsector belangwekkende uitspraak gedaan. Het betreft de behandeling van de omzetbelasting bij de levering van 77 verhuurde woonappartementen door een projectontwikkelaar aan een belegger.

De projectontwikkelaar had een kantoorgebouw omgebouwd tot 77 woonappartementen, die sinds 1 augustus 2017 btw-vrij werden verhuurd. Op 15 november 2017 verkocht de ontwikkelaar de appartementen en de bijbehorende parkeerplaatsen voor € 12.678.500 inclusief btw en vrij op naam aan een belegger. De belegger zette de verhuur voort. Volgens Rechtbank Gelderland was de projectontwikkelaar

over de verkoopprijs (€ 12.678.500 x 21/121 => € 2,2 miljoen aan niet-afrekbare btw verschuldigd. De rechtbank overwoog dat de levering van het verhuurde appartementencomplex op grond van art. 11 lid 1 onderdeel a Wet OB 1968 belast is met omzetbelasting, aangezien de verbouwing had geleid tot een nieuw gebouw en het appartementencomplex niet viel onder het toepassingsbereik van art. 37d Wet OB 1968 (overgang van een algemeenheid van goederen). Anders dan de rechtbank oordeelde het hof dat geen btw is verschuldigd over de verkoopprijs, aangezien de levering van het verhuurde appartementencomplex onder de reikwijdte van art. 37d Wet OB 1968 valt. Deze uitspraak resulteerde in een beperkte omzetbelastingdruk, te weten op de niet-afrekbare omzetbelasting van de verbouwingkosten en bijkomende kosten (ca. € 0,8 miljoen).

De staatssecretaris van Financiën ging in cassatie tegen deze hofuitspraak. Op 30 april 2024 concludeerde de Advocaat-Generaal (A-G) dat de Hoge Raad de uitspraak van het gerechtshof dient te bevestigen en de bezwaren van de staatssecretaris ongegrond te verklaren. Volgens de A-G heeft

het hof correct beoordeeld of de verkoper (de projectontwikkelaar) een gedeelte van haar onderneming (autonome economische activiteit) heeft overgedragen en of dat gedeelte door de koper (de belegger) wordt voortgezet. Daarbij speelt vooral de vraag of de overdracht van de onderneming moet worden beoordeeld vanuit het object (de verhuurde appartementen) of vanuit de ondernemer (de projectontwikkelaar). De A-G is met het hof van mening dat het overgedragen object los moet worden gezien van de overige activiteiten die de ondernemer (projectontwikkelaar) verricht en dat de intentie van de vreemdende ondernemer niet van belang is. Dat de verkoper een projectontwikkelaar is en de appartementen is gaan verhuren alvorens het complex te verkopen met het oogmerk een hogere verkoopopbrengst te behalen, is dus niet relevant. Het is uiteraard wel van belang dat de verhuur van de appartementen duurzaam is. In dit geval werden de appartementen verhuurd voor minimaal één jaar en gingen de serviceovereenkomsten over op de koper.