

# 1. Vastgoedwaardering en de mkb-accountant

- Doelstelling onderzoek: aangeven van concrete handvatten voor de mkb-accountant die bij samenstelopdracht of advisering te maken krijgt met de waardering van vastgoed
- Uitvoering:
  - Bestudering literatuur en regelgeving
  - Denktankbijeenkomst
  - Interviews

**NEMACC**

Het rapport over het onderzoek naar de waardering van vastgoed is te vinden op: [www.nba.nl/nemacc](http://www.nba.nl/nemacc)

Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants

Inloggen Contact English

**NBA** [toekomst.nba.nl](http://toekomst.nba.nl) [nbaopleidingen.nl](http://nbaopleidingen.nl) [nbaavrc.nl](http://nbaavrc.nl)

zoekterm... **Zoeken**

Actueel Voor leden Wet- en regelgeving Vaktechniek MKB Klacht- en tuchtrecht Studenten & trainees Over de NBA

Home > MKB > Info voor mkb-accountants > NEMACC

**Info voor mkb-accountants**

- MKB Home
- Helpdesk mkb
- NEMACC**
  - Komende NEMACC evenementen
  - Publicaties
  - Lopende projecten
  - Eerdere evenementen
  - Denktank
  - Leerstoelgroep
- Handreikingen en leidraden
- MKB Commissie
- Publicaties

**Thema's en achtergronden**

Voor MKB-accountants



NEMACC is het kenniscentrum van de NBA en de Erasmus Universiteit Rotterdam waarbij het functioneren van de mkb-accountant centraal staat.



Het doel van NEMACC is de ondersteuning en de profilering van de maatschappelijke betekenis van de mkb-accountant. Binnen NEMACC werken de NBA en de Erasmus Universiteit Rotterdam samen om nieuwe kennis en inzichten te genereren die van praktische betekenis kunnen zijn voor het functioneren van de mkb-accountant. NEMACC is een kenniscentrum dat gefinancierd wordt uit het vermogen van de NOVAA (een van de twee beroepsorganisaties voor accountants die op 1 januari 2013 zijn opgegaan in de NBA).

**MKB**  
accountant

**MKB Trending**

MKB Nieuws

4410 & Micro-entiteiten

# Opbouw rapport

Hoofdstuk	Onderwerp / Titel
2	Belang vastgoed en vastgoedwaardering
3	Fiscale waardering vastgoed
4	Commerciële waardering vastgoed
5	Afwaarderen
6	Rol taxaties en taxateurs
7	Handvatten voor de mkb-accountant

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

## 2. Belang vastgoed en vastgoedwaardering



Heeft u als mkb-accountant te maken met vastgoed en vastgoedwaardering ?

1. Ja, heel vaak
2. Ja, redelijk vaak
3. Ja, maar slechts af en toe
4. Nee, vrijwel nooit



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Welke soorten vastgoed kennen we?

- Gehuurd of gekocht vastgoed → het rapport is gericht op vastgoed dat op de balans wordt geactiveerd

	Vastgoed voor eigen gebruik	Vastgoedbelegging
Kenmerk	Gebruik in de uitoefening van de ondernemingsactiviteiten	Gebruik voor verhuur of aangehouden voor waardeontwikkeling
Kasstromen	Hangen veelal samen met andere activa, bijv. machines	Veelal zelfstandige kasstromen
Waardeontwikkeling	Minder belangrijk, het gaat om de exploitatie	Wel belangrijk

**NEMACC**

# Vastgoed voor eigen gebruik / Vastgoedbelegging



Hoe zou u de volgende soorten vastgoed van de onderneming classificeren?

- A. Kantoorpand
- B. Privéwoning
- C. Braakliggende grond
- D. Parkeerterrein bij het kantoorpand

1. A, C en D vastgoed voor eigen gebruik, B vastgoedbelegging
2. A en B vastgoed voor eigen gebruik, C en D vastgoedbelegging
3. A en D vastgoed voor eigen gebruik, B en C vastgoedbelegging
4. A vastgoed voor eigen gebruik, B, C en D vastgoedbelegging



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Waarom is waardering van vastgoed belangrijk?

- Fiscaal:
  - Vooral op 'afreken' momenten, zoals bij staking van de onderneming of inbreng van vastgoed in een vennootschap
  - Fiscale afschrijvingen
- Commercieel:
  - Jaarrekening dient een getrouw beeld te geven van vermogen en resultaat
  - Zowel bij samenstelopdrachten als bij controle-opdrachten

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# 3. Fiscale waardering van vastgoed

- Fiscale waardering is vooral van belang omdat:
  - De mkb-accountant ook vaak betrokken is bij fiscale aangiften (regulier en op bijzondere afrekenmomenten)
  - De commerciële jaarrekening kan worden opgemaakt op basis van fiscale grondslagen (voor kleine en micro-ondernemingen)

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*



# Fiscale grondslagen vastgoed

- Uitgangspunt: historische kostprijs minus afschrijvingen
- Afschrijving tot aan de bodemwaarde:
  - Bij vastgoed in eigen gebruik: 50% van de WOZ-waarde
  - Bij vastgoedbelegging: 100% van de WOZ-waarde
- Fiscaal wordt zelden rekening gehouden met tussentijdse waardeverminderingen
- Mogelijkheid tot vormen van een herinvesteringsreserve

	Met HIR	zonder HIR
Boekwaarde vastgoed	€ 1.000	€ 1.000
Verkoopprijs vastgoed	€ 1.250	€ 1.250
Boekwinst	€ -	€ 250
Aankoop vastgoed	€ 1.500	€ 1.500
Boekwaarde vastgoed	€ 1.250	€ 1.500

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Fiscale grondslagen en commerciële jaarrekening

Is het zinvol om de commerciële jaarrekening op te maken op basis van fiscale grondslagen?

1. Ja
2. Nee, want commerciële grondslagen geven een beter inzicht dan fiscale grondslagen
3. Maakt niet uit, een commerciële jaarrekening op basis van commerciële grondslagen zal toch veelal gelijk zijn aan een commerciële jaarrekening op fiscale grondslagen



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants  
**NBA**

ESAA Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Voor- en nadelen van een commerciële jaarrekening op fiscale grondslagen

Voordelen fiscale grondslagen	Voordelen commerciële grondslagen
Mogelijke <b><u>besparing</u></b> van administratieve lasten	Beter <b><u>bedrijfseconomisch inzicht</u></b> voor management en stakeholders, zoals de bank
Indien hoger eigen vermogen: bij een positieve uitkeringstoets <b><u>hogere dividenduitkering</u></b> mogelijk en <b><u>betere cijfers</u></b> voor de bank	Indien hoger eigen vermogen: bij een positieve uitkeringstoets <b><u>hogere dividenduitkering</u></b> mogelijk en <b><u>betere cijfers</u></b> voor de bank
Indien lager eigen vermogen: wellicht overgang naar <b><u>eenvoudiger jaarrekeningregime</u></b> (van middelgroot naar klein of van klein naar micro)	Indien lager eigen vermogen: wellicht overgang naar <b><u>eenvoudiger jaarrekeningregime</u></b> (van klein naar micro)

Belangrijke adviserende rol voor de mkb-accountant

# 4. Commerciële waardering van vastgoed

Waarderingsmethoden	Vastgoed voor eigen gebruik	Vastgoedbelegging
Historische kostprijsmodel	Historische kostprijs	Historische kostprijs
Actuele waardemodel	Actuele kostprijs	Reële waarde

NB. Waarderen tegen vervangingswaarde is vanaf 2016 niet meer toegestaan.

**NEMACC**

# Historische kostprijs en Actuele kostprijs

- Twee verschijningsvormen historische en actuele kostprijs:
  - Verkrijgingsprijs, inclusief bijkomende kosten
  - Vervaardigingsprijs (al dan niet incl. een redelijk deel van de indirecte kosten en de toe te rekenen financieringskosten)
- Bij historische kostprijs gaat het om de oorspronkelijke prijzen, bij actuele kostprijs om de actuele prijzen (in nieuwe staat)
  - NB: het gaat bij de actuele kostprijs om de inkoopmarkt, niet om de verkoopmarkt
- Afschrijven tot aan de restwaarde
- Eventueel tussentijds afwaarderen
- Ongerealiseerde herwaardering bij actuele kostprijs in een herwaarderingsreserve



# Reële waarde

- Reële waarde = marktwaarde: is gericht op de verkoopmarkt
- Het is het bedrag dat de eigenaar van het vastgoed (in de staat waarin het zich bevindt) ontvangt als hij dit verkoopt aan een onafhankelijke derde partij
  - De hoogst mogelijke opbrengst
- Geen afschrijvingen
- Transactiekosten worden buiten beschouwing gelaten
- Alle (gerealiseerde en ongerealiseerde) waardeveranderingen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening
  - Met vorming van een herwaarderingsreserve t.l.v. de overige reserves.



# Bepaling reële waarde vastgoed

- Als er geen bindende verkoopovereenkomst is, zal de reële waarde moeten worden bepaald op basis van de door de markt verwachte contante waarde van de toekomstige kasstromen
- De WOZ-waarde biedt vaak weinig houvast:
  - De WOZ-waarde kent ficties (onverhuurd en onbezwaard) die bij woningen tot een hogere en bij bedrijfstvastgoed tot een lagere waarde leiden
  - De WOZ-waarde houdt geen rekening met alternatieve aanwendbaarheid
  - Vanwege beperkte diepgang is de kwaliteit van WOZ-taxaties niet altijd voldoende
  - Bij specifieke objecten zijn er weinig tot geen referenties voor de bepaling van de WOZ-waarde

# Voorbeeld (1)



- Een kleine onderneming heeft een kantoorpand laten bouwen dat eind 2006 is opgeleverd. Historische kostprijs €3.000.000. Gebruiksduur 30 jaar. Afzonderlijke zijvleugel (30% van de oppervlakte) wordt verhuurd aan een derde partij. Op 31 december 2016 zou de vervaardigingsprijs €3.600.000 zijn. Zou men dit 10 jaar oude pand willen kopen, dan betaalt de onderneming €2.300.000 (incl. bijkomende kosten).
- Wat is de actuele kostprijs van het vastgoed voor eigen gebruik op 31 december 2016?
  1. €1.400.000 ( $70\% \times 20/30 \times €3.000.000$ )
  2. €1.610.000 ( $70\% \times 2.300.000$ )
  3. €1.680.000 ( $70\% \times 20/30 \times € 3.600.000$ )
  4. €2.000.000 ( $20/30 \times 3.000.000$ )
  5. €2.300.000
  6. €2.400.000 ( $20/30 \times 3.600.000$ )



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*





# Voorbeeld (2)

- Dezelfde onderneming heeft ook een stuk grond gekocht voor €1.000.000 (inclusief 2% bijkomende kosten; de kale koopprijs is dus €980.000). 50% van de grond wordt gebruikt voor het eigen kantoorpand, 50% wordt verhuurd aan een derde.
  - Op 31 december is de totale grondwaarde getaxeerd op €1.600.000 (inclusief 2% bijkomende kosten; dus 1.568.000 exclusief bijkomende kosten).
  - Wat is de actuele kostprijs van de grond voor eigen gebruik resp. de reële waarde van de grond als vastgoedbelegging?
1. 784.000 / 784.000
  2. 784.000 / 800.000
  3. 800.000 / 784.000
  4. 800.000 / 800.000



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Schattingen bij de waardering

- Enkele belangrijke schattingselementen en keuzes bij de historische kostprijs en actuele kostprijs van vastgoed zijn:
  - Bijkomende kosten bij verkrijgingsprijs
  - Elementen van de vervaardigingsprijs
  - Invloed kostprijsontwikkeling (alleen actuele kostprijs)
  - Gebruiksduur
  - Afschrijvingsmethode
  - Restwaarde
  - Afwaardering

**NEMACC**

# Gebruiksduur



Zijn de volgende stellingen juist of onjuist?

- I. De gebruiksduur is gelijk aan de economische levensduur.
- II. Een eenmaal vastgestelde gebruiksduur dient te worden herzien zodra de schatting van de gebruiksduur verandert.

1. I en II zijn beide juist
2. I is juist, II is onjuist
3. I is onjuist, II is juist
4. I en II zijn beide onjuist



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Afweging tussen mogelijke waarderingsmethoden

Voordelen historische kostprijs	Voordelen actuele waarde
<b>Minder duur</b> (minder taxaties, minder werk mkb-accountant)	<b>Meer inzicht</b> in eventuele positieve waarde-ontwikkelingen en daarmee in de <b>stille reserves</b> van het vastgoed
<b>Objectiever</b> (minder afhankelijk van schattingen)	Een balans op actuele waarde geeft een betere solvabiliteit weer, hetgeen positieve invloed kan hebben op de <b>leencapaciteit</b> en het <b>vertrouwen in de continuïteit</b> .
Grote prijsfluctuaties leiden <b>niet tot volatiliteit</b> van vermogen en resultaat, waardoor het lange termijn inzicht vertroebeld kan worden	

**NEMACC**

# 5. Afwaarderen

- Bijzondere waardevermindering ('impairment') kan nodig zijn bij waardering vastgoed tegen historische of actuele kostprijs
  - Een afwaardering die verder gaat dan de systematische afschrijvingen omdat de boekwaarde niet door middel van toekomstige kasstromen kan worden terugverdiend
- Eerste stap is het identificeren van indicaties voor een bijzondere waardevermindering
  - Interne indicaties
  - Externe indicatiesWOZ-waarde kan een indicatie zijn.
- Indien indicaties: werk aan de winkel !



# Hoe afwaarderen?



Geef aan of de volgende stellingen juist of onjuist zijn:

- I Indien de marktwaarde van het vastgoed in eigen gebruik lager is dan de boekwaarde, dient een afwaardering plaats te vinden
  - II Bij het bepalen van de lagere waarde is het relevant of het vastgoed zal worden verkocht of blijvend in de exploitatie zal worden gebruikt
1. I en II zijn beide juist
  2. I is juist, II is onjuist
  3. I is onjuist, II is juist
  4. I en II zijn beide onjuist



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants  
**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Realiseerbare waarde

- Afwaardering is noodzakelijk als de realiseerbare waarde van het vastgoed lager is dan de boekwaarde
- De realiseerbare waarde is de hoogste van:
  - De bedrijfswaarde: de contante waarde van de toekomstige kasstromen bij voortgezet gebruik op basis van de beste schatting van de onderneming → schattingen kasstromen en disconteringsvoet zijn subjectief
  - De opbrengstwaarde: de reële waarde (marktwaaarde) minus de nog te maken kosten
- Zoveel mogelijk wordt de realiseerbare waarde bepaald per individueel actief. Bij vastgoed voor eigen gebruik zal vaak sprake zijn van een kasstroomgenererende eenheid

**NEMACC**

# Kasstroomgenererende eenheid

- De kasstroomgenererende eenheid is de kleinste groepering van vaste activa die gezamenlijk kasstromen opleveren
- Bijvoorbeeld een fabrieksgebouw en de grond en de machines en de vergunningen die nodig zijn om een product te maken dat kan worden verkocht
- Nog een voorbeeld.



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants  
**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*



# Voorbeeld

## Boekwaarden van de paprikateler:

- Grond €2.000.000 (40% voor eigen gebruik)
- Tuinbouwkas €500.000
- Installaties: €300.000

Opbrengstwaarde: €1.300.000

Bedrijfswaarde: €1.400.000

Boekwaarde kasstroom-  
genererende eenheid:  
€1.600.000

Realiseerbare waarde  
kastroomgenererende  
eenheid: €1.400.000

## Afwaardering van €200.000 leidt tot de volgende boekwaarden:

- Grond €1.900.000 (40% voor eigen gebruik; geen lagere waarde verhuurde grond)
- Tuinbouwkas €437.500
- Installaties: €262.500

**NEMACC**

# Rol van de mkb-accountant bij bijzondere waardeverminderingen

- Rol mkb-accountant is belangrijk omdat dit een niet-routinematig, subjectief en gevoelig proces is
- De ondernemer maakt de schatting, niet de mkb-accountant
- De mkb-accountant heeft 'slechts' een toetsende rol
- Mkb-accountant kan ondernemer wel ondersteunen bij het bepalen van de aannames
- Daarbij dient de mkb-accountant uiteraard kennis te hebben van de onderneming, de sector en het vastgoed zelf
- Voorkeur om een gevoeligheidsanalyse op te vragen
- Mkb-accountant overweegt de kwaliteit van eerdere schattingen

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants  
**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# 6. Rol van taxaties en taxateurs

Welke waarde hecht u aan een taxatie?

1. Een taxatie geeft een eerlijke marktwaarde en dus volg ik die in de jaarrekening
2. Ik wijk soms af van een taxatie als ik andere bronnen vind met betere uitgangspunten
3. Ik wijk regelmatig af van taxaties want die geven vaak een waarde met andere uitgangspunten dan die ik zoek
4. Ik gebruik nooit taxaties



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Hoe vaak taxeren?



Wanneer vastgoed een belangrijke post is in de jaarrekening, hoe vaak vindt u dan een taxatie nodig?

1. Om de drie jaar
2. Bij indicaties van een waardevermindering en minimaal iedere vijf jaar
3. Ieder jaar
4. Dit hangt af van de waarderingsgrondslag: bij actuele waarde ieder jaar, bij kostprijs iedere drie jaar
5. Anders dan bovenstaande



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Hoe vaak taxeren

- Actuele waarde; reële waarde – jaarlijks
- Opbrengstwaarde – regelmatig met name bij fluctuaties in de verkoopmarkt
- Bedrijfswaarde – regelmatig met name bij veranderingen in gebruik, afzetmarkt
- Actuele waarde; actuele kostprijs - regelmatig met name bij fluctuaties in de inkoopmarkt
- Fiscale grondslagen - zinvol op afrekenmomenten

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Welke taxateur?



Wie bepaalt de keuze voor de taxateur?

1. De ondernemer
2. De ondernemer, maar hij houdt rekening met de wensen van gebruikers
3. De ondernemer, maar hij vraagt vooraf mijn akkoord
4. De accountant



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Beoordeling taxateur



Hoe beoordeelt u de taxateur?

1. Ik werk met een vaste groep, die ik goed ken van eerdere taxaties
2. Ik screen ze kort, een inschrijving in het register geeft voldoende info over deskundigheid en onafhankelijkheid vanuit de beroepsregels
3. Ik screen ze uitgebreid, o.a. op regiokennis, branchekennis en inschrijving
4. Een beoordeling van de taxateur is niet nodig bij een samenstelopdracht
5. Anders dan bovenstaande



**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Enkele conclusies inzake taxaties

- Een taxatie dient te worden uitgevoerd indien de waardering van het vastgoed materieel is voor de jaarrekening
  - Dit betreft met name waardering tegen actuele waarde en de bepaling van de realiseerbare waarde bij afwaardering
- De onderneming heeft idealiter een beleid inzake taxaties (taxateur, frequentie) en betreft de accountant bij de keuze voor een taxateur
- De accountant neemt het concept - taxatierapport door en zoekt overleg en laat eventueel een eigen taxatie uitvoeren
- Punten van aandacht voor de mkb-accountant zijn vooral de deskundigheid van de taxateur en de bij de taxatie gehanteerde assumpties.
  - Een controle-opdracht of een samenstelopdracht maakt niet uit
  - Een kritische blik is noodzakelijk, mede omdat de door de taxateur gehanteerde waarderingbegrippen kunnen afwijken van die in de jaarrekening

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants  
**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*



# 7. Handvatten voor de mkb-accountant

- Let op het onderscheid tussen vastgoed voor eigen gebruik en vastgoedbeleggingen
- Evalueer de voordelen van de jaarrekening op commerciële grondslagen ten opzichte van fiscale grondslagen en vice versa
- Evalueer de voordelen van het kostprijsmodel ten opzichte van het actuele waardemodel en vice-versa
- Evalueer kritisch de schattingselementen bij zowel de historische als de actuele kostprijs
- Wees vooralsnog terughoudend met het gebruik van de WOZ-waarde ter bepaling van de reële waarde

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Handvatten voor de mkb-accountant (vervolg)

- Wees bewust van mogelijke afwaarderingen, ook bij waardering tegen historische of actuele kostprijs
- Stem vooraf de voorwaarden rondom de taxateur en de taxatie met de ondernemer af en evalueer nadien de naleving van de afspraken
- Laat bij indicaties voor een bijzondere waardevermindering de realiseerbare waarde bepalen
- Maak geen (blauwdruk van de) keuzes die het management zou moeten maken rondom vastgoed en vastgoedwaardering, maar stel je vooral signalerend op
- Volg regelmatig de actualiteiten rondom vastgoed(waardering)

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants

**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*

# Afsluiting

Zijn er nog vragen?

BEDANKT VOOR UW AANDACHT!

**NEMACC**

Koninklijke Nederlandse  
Beroepsorganisatie  
van Accountants  
**NBA**

**ESAA** Erasmus School of  
Accounting & Assurance  
*Erasmus*