

Praktijkhandreiking

Praktijkhandreiking Taxaties Gebiedsontwikkelingen

Sake van den Berg, Harmen Bijsterbosch, Albert van Gellicum, Jeroen van Lenthe en Paul Nelisse

December 2024



Voorwoord

Gebiedsontwikkeling vormt een cruciaal proces in het vormgeven van onze fysieke leefomgeving. Het is een samenspel tussen publieke en private partijen dat zich richt op de ontwikkeling, herontwikkeling en verbetering van gebieden, waarbij zowel de maatschappelijke als economische belangen centraal staan. In dit complexe proces spelen taxaties een sleutelrol. Deze taxaties bieden niet alleen inzicht in de waarde van gronden en vastgoed, maar dragen ook bij aan transparantie en uniformiteit. Die zijn essentieel voor het creëren van vertrouwen en het nemen van weloverwogen beslissingen.

De praktijkhandreiking die voor u ligt vormt voor taxateurs, opdrachtgevers en andere stakeholders een uitgebreide gids om taxaties in het kader van gebiedsontwikkelingen zorgvuldig, consistent en volgens de hoogste standaarden uit te voeren. Deze handreiking bouwt voort op de veranderende wet- en regelgeving - zoals de invoering van de Omgevingswet - en speelt in op de complexiteit van moderne gebiedsontwikkelingen. Daarbij geeft de handreiking zowel richting aan waarderingsmethoden als aan het omgaan met de juridische, technische en economische vraagstukken die van invloed zijn op taxaties.

Het is onze overtuiging dat deze praktijkhandreiking zal bijdragen aan een hoger niveau van professionaliteit binnen het vakgebied en aan de haalbaarheid en duurzaamheid van gebiedsontwikkelingen als geheel. De auteurs - experts uit verschillende disciplines - hebben met grote zorgvuldigheid en aandacht gewerkt aan een document dat niet alleen praktijkgericht is, maar ook stevig verankerd is in de relevante normen en standaarden.

Wij hopen dat deze handreiking zal fungeren als een waardevol instrument voor iedereen die betrokken is bij taxaties binnen het kader van gebiedsontwikkeling. En dat deze bijdraagt aan het gezamenlijk doel: een fysieke leefomgeving die aansluit bij de behoeften van vandaag en morgen.

Namens RICS

Sake van den Berg, Harmen Bijsterbosch, Albert van Gellicum, Jeroen van Lenthe en Paul Nelisse

Inhoud

Voorwoord.....	2
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding voor deze praktijkhandreiking	4
1.2 Gebiedsontwikkelingen.....	5
1.3 Afbakening	6
2. Wettelijk kader en jurisprudentie	12
2.1 Inleiding.....	12
2.2 Waarderingsgrondslag conform IVS framework.....	12
2.3 Instrumenten van het grondbeleid	13
2.4 Grondbeleid en kostenverhaal.....	14
2.5 Waarderingsgrondslagen bij gebiedsontwikkelingen	16
3. Methodieken	23
3.1 Inleiding.....	23
3.2 Residuele grondwaarde	23
3.3 Comparatieve methode	26
3.4 Inkomsten methode.....	27
3.5 Kosten methode.....	27
3.6 Grondquote.....	27
4. Praktijkhandreiking.....	28
4.1 Algemeen	28
4.2 Rol van de taxateur	29
4.2 Praktijkhandreiking	31
4.4 Matrix.....	36
5. Definities en afkortingen	38
6. Bijlagen	41
Bijlage 1: Taxaties gebiedsontwikkeling	41
Bijlage 2: Toepasbaarheid taxatiemethoden	42
Bijlage 3: Onderdeel van de waardering en wijze van invulling.	43
Bijlage 4: Nadere uitwerking residuele waarde methode	44
Dankwoord	48

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze praktijkhandreiking

In 2023 stuurde het kabinet-Rutte IV een brief¹ naar de Tweede Kamer over de modernisering van het grondbeleid. Hierin zijn de voorstellen voor de modernisering uitgewerkt in drie sporen. Spoor II noemt de ontwikkeling van een praktijkhandreiking (of waarderingsinstructie) voor taxaties bij gebiedsontwikkeling als één van de oplossingsrichtingen. Deze handreiking richt zich vooral op de inbrengwaarde bij gebiedsontwikkelingen, en meer specifiek: op de inbrengwaarde bij het kostenverhaal. Hiermee geeft de praktijkhandreiking verdere invulling aan de door het kabinet-Rutte IV beoogde waarderingsinstructie, zoals vermeld in de eerdergenoemde brief.

Bij het ministerie en bij gebruikers van taxaties bij gebiedsontwikkeling leeft een grote wens om de voorspelbaarheid van de inbrengwaarden van gronden binnen gebiedsontwikkelingen te vergroten, en ook: om de methoden voor het bepalen van deze waarden te verbeteren. RICS, dat wereldwijd actief is, heeft ervaring met het verhogen van voorspelbaarheid en kwaliteit van taxaties door middel van een lange traditie van standaardisering. De standaarden van RICS ondersteunen taxateurs bij het verbeteren van de kwaliteit van taxaties. Ook helpen ze gebruikers van taxatierapporten (zoals opdrachtgevers en rechtbanken) bij het evalueren ervan, om zo te beoordelen of ze zijn uitgevoerd volgens de beste praktijken uit de markt.

Het toepassingsgebied van deze praktijkhandreiking reikt verder dan enkel situaties waarin een inbrengwaarde moet worden vastgesteld. Het is de bedoeling dat deze handreiking wordt toegepast in het gehele proces van gebiedsontwikkeling door alle belanghebbenden, zoals gemeenten, projectontwikkelaars, bouwondernemingen, woningcorporaties, beleggers, eigenaren, financiers en taxateurs. Dit betekent in de praktijk dat deze handreiking ook toepasbaar is bij taxaties in het kader van de prijsvaststellingsprocedure bij voorkeurrecht, onteigening en gemeentelijke grondexploitaties, waarbij de wettelijke randvoorwaarden van deze regelingen volledig worden gerespecteerd. Bovendien kan de praktijkhandreiking van belang zijn bij taxaties in het kader van de financiële haalbaarheid en financiering van plannen voor gebiedsontwikkeling. Dit geldt ook voor taxaties voor de aankoop van gronden en vastgoed waar de koper (op termijn) ontwikkeling of herontwikkeling beoogt, en waarbij een functiewijziging noodzakelijk is. Voor financiers is deze praktijkhandreiking relevant vanuit de 'Richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen'².

Het brede toepassingsbereik van de handreiking hangt nauw samen met het van kracht worden van de Omgevingswet per 1 januari 2024. Deze wet bevat nieuwe regels voor planologie en kostenverhaal die essentieel zijn voor waarderings. Deze praktijkhandreiking sluit naadloos aan op de bepalingen van de Omgevingswet, waarin onder andere de Wet ruimtelijke ordening, de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Onteigeningswet zijn geïntegreerd. Hoewel de terminologie

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2023/06/19/kamerbrief-modernisering-van-het-grondbeleid>.

² EBA/GL/2020/06, met name paragraaf 5.2.8 en hoofdstuk 7.

is aangepast, blijven de inhoudelijke aspecten ongewijzigd. Veel lopende plannen, voorkeursrechten en onteigeningsprocedures vallen nog onder het oude recht, en alle huidige jurisprudentie is daarop gebaseerd. In deze handreiking wordt de terminologie van de Omgevingswet gebruikt, behalve wanneer verwezen wordt naar de Wet ruimtelijke ordening.

Daar waar in deze handreiking wordt gesproken over de (grond)markt, wordt de markt voor grondposities binnen gebiedsontwikkelingen bedoeld. Dit omvat óók grond met bebouwing die in transformatiegebieden moet worden gesloopt.

Het doel van deze praktijkhandreiking is om taxateurs, opdrachtgevers en rechters duidelijk te maken hoe er getaxeerd moet worden bij gebiedsontwikkelingen. Dit betreft bijvoorbeeld de basisdocumenten en de methodieken die gebruikt moeten worden en de voorgeschreven stappen tijdens de taxaties. Zo draagt de handreiking bij aan de uniformiteit en transparantie in prijsvorming en waardering binnen gebiedsontwikkelingen.

Deze praktijkhandreiking biedt verder diverse richtlijnen waarmee taxaties goed onderbouwd kunnen worden, om te optimistische waarderingen te voorkomen. Ook schenkt deze handreiking aandacht aan de verschillen en overeenkomsten tussen gebiedsontwikkelingen met actief grondbeleid en faciliterend grondbeleid. De handreiking zorgt er al met al voor dat taxaties zorgvuldig worden uitgevoerd en dat deze tot een uniforme, begrijpelijke en navolgbare uitkomst leiden, zonder de onafhankelijke oordeelsvorming van de taxateur aan te tasten. Aan het slot geeft deze handreiking uitleg over de wettelijke grondslagen die een belangrijke rol spelen bij taxaties in gebiedsontwikkeling.

In deze handreiking komen eerst de verschillende aspecten aan bod die samenhangen met taxatie van gebiedsontwikkelingen. Denk aan een omschrijving van gebiedsontwikkeling, betrokken partijen, het relevante wettelijke kader en jurisprudentie, waarderingsmethodieken en de competenties en rol van de taxateur. De eigenlijke praktijkhandreiking voor taxateurs en stakeholders van gebiedsontwikkelingen vindt u in hoofdstuk 4; deze is toepasbaar op zowel grootschalige als kleinschalige ontwikkelingen.

1.2 Gebiedsontwikkelingen

In de literatuur is geen eenduidige definitie van gebiedsontwikkeling te vinden. In deze uitgave gebruiken we de volgende definitie: 'Gebiedsontwikkeling is het proces van (her-)ontwikkeling van een gebied door planvorming, financiering en uitvoering van verschillende ruimtelijke projecten. Dit heeft als doel om ruimte te creëren voor diverse functies en om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Bij gebiedsontwikkeling worden meerdere omgevingsaspecten afgewogen en werken publieke en private partijen samen.'

De bij gebiedsontwikkeling betrokken partijen kunnen zowel marktpartijen zijn (projectontwikkelaars, bouwondernemingen, beleggers, eigenaren, woningcorporaties en vastgoedfinanciers) als (semi-)overheden (rijksoverheid, provincies, gemeenten en zorginstellingen). Al deze partijen hebben belang(en) bij gebiedsontwikkeling.

Wanneer de overheid de grond koopt en bouwrijp maakt om deze als bouwkavels te verkopen, noemen we dit 'actief grondbeleid'. Bij 'faciliterend grondbeleid' stuurt de overheid via regels en voorschriften in het omgevingsplan, projectbesluit of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Alle betrokken partijen krijgen te maken met kosten en opbrengsten. In de Wet ruimtelijke ordening werd het financieel overzicht van kosten en opbrengsten 'grondexploitatie' genoemd. In de Omgevingswet wordt dit eenvoudigweg de raming van kosten en opbrengsten genoemd. Het begrip grondexploitatie blijft in de praktijk echter gebruikt worden voor het gehele proces van verwerving, sloop, sanering, bouwrijp maken en uitgifte. Door de lange doorlooptijden van gebiedsontwikkelingen kunnen de verwachte kosten en opbrengsten flink schommelen. Dit kan leiden tot aanzienlijke risico's, wat weer invloed heeft op taxaties. De kosten en opbrengsten zijn niet altijd duidelijk, wat de realisatie van gebiedsontwikkelingen kan bemoeilijken.

Tot slot: deze praktijkhandreiking biedt een eenduidige manier van taxeren bij gebiedsontwikkelingen, zodat componenten en risico's inzichtelijk worden en objectief kunnen worden beoordeeld. Dit neemt de risico's niet weg, maar draagt wel bij aan meer eenduidigheid en transparantie, wat de realisatie van gebiedsontwikkelingen ten goede zal komen. Het voorkomt ook onnodige misverstanden tussen de verschillende betrokkenen bij een gebiedsontwikkeling.

1.3 Afbakening

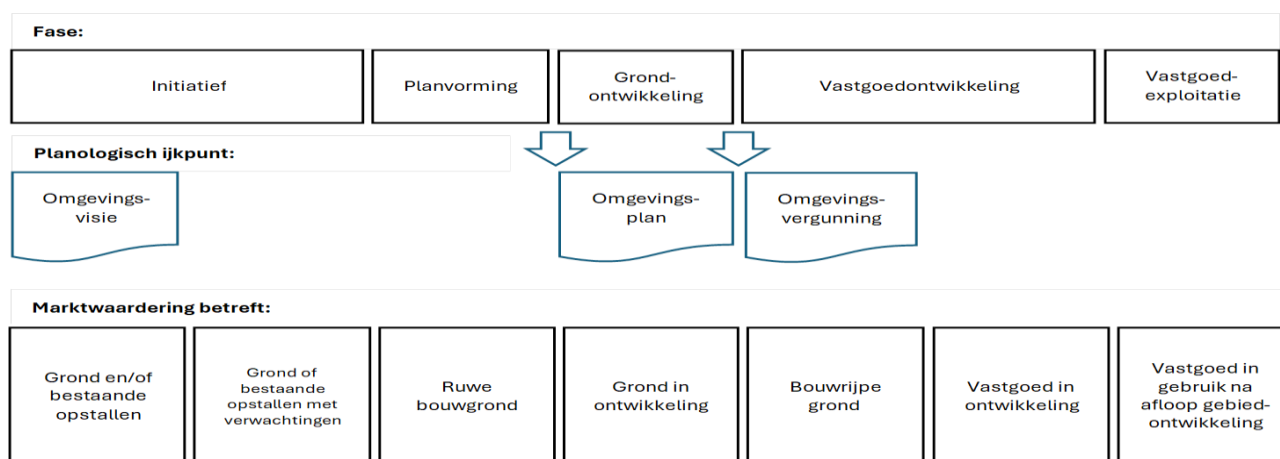
Voor we in deze handreiking ingaan op de wijze van taxeren, is het belangrijk enkele aspecten van gebiedsontwikkelingen toe te lichten. Hiervoor grijpen we terug op de omschrijving van gebiedsontwikkelingen in de vorige paragraaf (1.2.). Hierin is benoemd dat gebiedsontwikkeling een *proces* is. En met een proces is tijd gemoeid. Daarnaast gaat het over de realisatie van ruimtelijke projecten: vastgoed en bijbehorende openbare voorzieningen. Daarbij gaat het bij gebiedsontwikkelingen nagenoeg altijd om combinaties van meerdere vastgoedprojecten, meestal inclusief openbaar gebied zoals infrastructuur en grootschalige groen/recreatievoorzieningen. Op deze aspecten gaan we hierna in.

Gebiedsontwikkeling begint met een initiatief van een overheidsorganisatie of marktpartij. Zo'n initiatief betreft een opzet voor een toekomstige gebouwde situatie. Om die situatie te realiseren via (her)ontwikkeling zullen grond en/of gebouwen aangekocht moeten worden, of moet op z'n minst worden samengewerkt met de verschillende eigenaren van grond en/of gebouwen. Dit kan agrarische grond zijn, maar ook gebouwen die pas enkele decennia oud zijn. De aankopen kunnen vele jaren vóór de eigenlijke realisatie van de projecten plaatsvinden, maar ook pas kort van tevoren. Het eindpunt van gebiedsontwikkelingen is concreter. Dit is namelijk de verkoop van de gereedgekomen gebouwen aan de eindbelegger of de eindgebruiker. Als de eindbelegger of eindgebruiker zelf ontwikkelt, is kenmerkend voor dit moment de ingebruikname van de nieuwbouw c.q. start exploitatie. En daarmee: de definitieve ingebruikname met het oog op de toekomstige functie (bestemming onder de Wet ruimtelijke ordening), zodat op dat moment de grondwaarde is gerealiseerd. Bij de taxatie van gebiedsontwikkelingen is het dan ook belangrijk

dat de taxateur beseft in welke fase de gebiedsontwikkeling zich bevindt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vijf fasen:³:

- Initiatieffase
- Planvorming
- Uitwerking en ontwikkeling van grond
- Vastgoedontwikkeling en bouw
- Vastgoedexploitatie en beheer, na afloop van de gebiedsontwikkeling

Een exacte afbakening van deze fasen is niet mogelijk. Zo hebben fasen bijvoorbeeld geen vaste doorlooptijd. Ook kunnen de fasen in elkaar overlopen, en kunnen onderdelen van één gebiedsontwikkeling zich in verschillende fasen bevinden. Wel kunnen we de fasen globaal typeren. Op die manier kan de taxateur bepalen in welke fase de onroerende zaak (grond en/of vastgoed) moet worden getaxeerd. Hieronder zijn de vijf fasen in een schema gezet en daarna nader omschreven en getypeerd. In hoofdstuk 2 zijn als aanvulling de fasen gelinkt aan de planologische instrumenten uit de Omgevingswet.



In de **initiatieffase** draait het om de ideeën voor de toekomstige invulling van een gebied. De bestaande onroerende zaak (grond en/of vastgoed) wordt in kaart gebracht. Ook worden de globale ideeën voor het toekomstige vastgoed en openbaar gebied uitgewerkt. De visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling bestaat op dit moment voornamelijk uit een omgevingsvisie⁴ en eventuele programma's⁵. Typische activiteiten in deze fase zijn: visievorming op ambities en doelen, onderzoek naar de milieu-impact, het voeren van verkennende gesprekken tussen projectontwikkelaars en gemeenten en het verkennen van politiek en maatschappelijk draagvlak. Maar ook het verrichten van massastudies, het in kaart brengen van bestaande eigendomsposities

³ Friso de Zeeuw

⁴ Afdeling 3.1 Ow

⁵ Afdeling 3.2 Ow

en het maken van stedenbouwkundige schetsontwerpen en globale haalbaarheidsstudies vinden in deze fase plaats.

In de **planvormingsfase** worden de ideeën uit de initiatieffase publiekrechtelijk vastgelegd in omgevingsplannen of andere omgevingsbesluiten⁶. Maar voor dat mogelijk is, moeten eerst de resultaten van onder meer verrichte massastudies vertaald worden naar bouwprogramma's en doelgroepen. In dat kader vinden gesprekken met potentiële afnemers plaats en wordt er marktonderzoek verricht. Voor het planvormingsproces zal een grondexploitatie opgesteld en vastgesteld worden. Ook zal een participatieproces met stakeholders plaatsvinden en worden bijvoorbeeld bodemonderzoeken gedaan.

In deze fase worden ook de samenwerkingsovereenkomsten of anterieure (bovenliggende) overeenkomsten met betrokken eigenaren en/of initiatiefnemers gesloten. Voor het sluiten van een dergelijke anterieure overeenkomst kan een taxatie van de inbrengwaarden nodig zijn, onder meer vanwege kostenverhaal zoals omschreven in artikel 13.13 van de Omgevingswet.

Een belangrijk onderdeel van de planvormingsfase is het doorlopen van de procedure tot het wijzigen van het omgevingsplan. Deze fase wordt afgesloten met een vastgesteld omgevingsplan. Naast een wijziging van het omgevingsplan kan in deze planvormingsfase voor de ontwikkeling van een gebied onder de Omgevingswet ook de procedure voor een bopa worden doorlopen. Wanneer er bij de Raad van State beroep wordt ingesteld tegen het door de gemeenteraad vastgestelde plan, is het omgevingsplan pas onherroepelijk nadat de bezwaar- en beroepstermijn is verstreken óf wanneer de Raad van State een positieve einduitspraak heeft gedaan.

In de **fase van grondontwikkeling** wordt het vastgestelde omgevingsplan verder uitgewerkt. Ook vindt de voorbereiding en uitvoering van de grondproductieactiviteiten plaats. Dit gebeurt op zo'n manier dat aan het eind van deze fase de bouwrijpe grond opgeleverd kan worden. Verder worden in deze fase afspraken gemaakt met projectontwikkelaars en andere afnemers van grond (na aanbesteding en selectie). De verkoop- en verhuur van het toekomstige vastgoed wordt gestart.

In de **fase van vastgoedontwikkeling en bouw** vindt de realisatie van het nieuwe vastgoed plaats. Vervolgens wordt dit nieuwe vastgoed in de **fase van vastgoedexploitatie en beheer** in gebruik genomen. Ook wordt het gebied als laatste activiteit van de grondexploitatie 'woonrijp' gemaakt. Daarmee is zowel het vastgoed als het openbaar gebied gereed en eindigt de gebiedsontwikkeling. Op gebiedsniveau zal deze fase niet altijd in alle deelprojecten op hetzelfde moment zijn afgelopen.

⁶ Afdeling 2.2 Ow

Taxaties zullen in de verschillende fasen gericht zijn op onroerend goed (grond en/of vastgoed) in verschillende hoedanigheden. Bij gebiedsontwikkelingen geldt dan ook dat de waarderingen tijdens eerdere fasen relevant kunnen zijn voor een waardering in een volgende fase. Onderstaand overzicht kan hierbij behulpzaam zijn:

Fase:	Te taxeren onroerende zaak (grond/vastgoed):
<i>Initiatief</i>	Agrarische grond, bestaand stedelijk gebied incl. openbare ruimte
<i>Planvorming</i>	Agrarische grond, bestaand stedelijk gebied incl. openbare ruimte
<i>Grondontwikkeling</i>	Agrarische grond, bouwrijpe grond, bestaand stedelijk gebied incl. openbare ruimte
<i>Vastgoedontwikkeling</i>	Bouwrijpe grond, bouwproject in uitvoering, nieuwgebouwd vastgoed.
<i>Vastgoedexploitatie</i>	Nieuwgebouwd vastgoed. Op zich is de gebiedsontwikkeling in deze fase ten einde gekomen. Wel is de toekomstige waarde van het vastgoed in exploitatie relevant bij de residuele benadering van de waarde.

In aanvulling op bovenstaande geldt dat gebiedsontwikkeling op verschillende schaalniveaus betrekking kan hebben. Het kan gaan om de herontwikkeling van één enkel object, maar ook om de herontwikkeling van een cluster van verschillende individuele objecten. Verder kunnen gebiedsontwikkelingen zowel betrekking hebben op het bebouwen van oorspronkelijk agrarische grond als op binnenstedelijke transformaties. Betreft het agrarische grond, dan is sprake van een zogeheten **uitleglocatie**. Gaat het om binnenstedelijke transformaties, dan wordt ook wel over **inbreidingslocaties** gesproken. Kortom: afhankelijk van de doelstelling van de taxatie zal het plangebied van de gebiedsontwikkeling moeten worden bepaald. Zie ook hierna bij de complexwaarde.

De financiële ruggengraat van gebiedsontwikkelingen wordt gevormd door een raming van kosten en opbrengsten in de grondexploitatie. Hierin wordt inzicht verkregen in de financiële haalbaarheid van een gebiedsontwikkeling. Typische **kosten** in de grondexploitatie zullen de inbrengwaarden van de grond en het bestaande (verouderde) te slopen vastgoed zijn. Daarnaast zijn er de plan- en apparaatskosten en de investeringskosten die gemoeid zijn met het bouw- en woonrijp maken van de gronden zoals beschreven in bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Typische **opbrengsten** in grondexploitaties zijn de verkoopopbrengsten van bouwrijpe grond. Grondexploitaties kunnen zowel worden gevoerd door (alleen) een gemeente als door een publiek-private samenwerking (PPS). Daarnaast kan een grondexploitatie volledig voor rekening en risico van marktpartijen zijn, waarbij sprake is van faciliterend grondbeleid door een overheid. Ook mengvormen komen voor.

In financieel opzicht verschillen de fasen van elkaar. Dit is te zien in het overzicht hieronder.

Fase			
Initiatief en planvorming	Grondontwikkeling	Vastgoedontwikkeling	Vastgoed-exploitatie
Inbreng Grond / bestaand vastgoed	Opbrengsten - Bouwrijpe grond - Exploitatie-opbrengsten bestaand vastgoed - Subsidies	Opbrengsten - Verkoop gerealiseerd vastgoed (eigenaar gebruik of belegging) - Subsidies	Aankoop en exploitatie van gerealiseerd vastgoed
	Kosten (bijlage IV Omgevingsbesluit), o.a.: - Verwerving grond of bestaand vastgoed - Sloop - Sanering - Bouw- woonrijp maken - Planontwikkelingskosten - Bovenwijkse kosten - Financieringskosten - Risicovoorziening	Kosten - Aankoop bouwrijpe grond - Bouwkosten - Bijkomende kosten zoals honoraria adviseurs, marketing, verzekeringen, aansluitkosten, transactien en overige kosten. - Winst / risico - Financieringskosten - Algemene kosten ontwikkelaar	
 Van bestaand gebied naar grondontwikkeling tegen de inbrengwaarde: - Marktwaarde huidige functie / gebruik OF - Marktwaarde toekomstige functie - Schadeloosstelling		 Van grondontwikkeling naar vastgoedontwikkeling als bouwrijpe grond, op basis van: Marktwaarde bouwrijpe grond	 Van vastgoedontwikkeling naar vastgoedexploitatie op basis van: Marktwaarde gerealiseerd vastgoed

In het proces van gebiedsontwikkeling is de vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan cruciaal. Daardoor wijzigt namelijk de bestaande functie van een gebied in de nieuwe functie. Het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan vormt de afsluiting van de planvormingsfase en het begin van de fase van grondontwikkeling. Het moment waarop het omgevingsplan wordt vastgesteld, is óók het ijkmoment voor het bepalen van de inbrengwaarde (artikel 8.17 lid 2a Omgevingsbesluit). Is het omgevingsplan eenmaal vastgesteld, dan ontleent de grond in het gebied zijn waarde aan de nieuwe functie en de bebouwingsmogelijkheden. Daarvóór, dus in de initiatieffase, ontleent de grond in het gebied weliswaar zijn waarde nog aan de oude functie en de bestaande bebouwing, maar kunnen verwachtingen van marktpartijen over het vast te stellen omgevingsplan al wel een rol spelen. De inbrengwaarde wordt bepaald door de hoogste waarde op basis van hetzij de nieuwe functie hetzij de oude functie.

Als er bij uitbreidingslocaties een functiewijziging aankomt, zijn partijen vaak al bereid méér te betalen voor de grond en de bestaande opstallen dan op grond van de bestaande functie verwacht

mag worden. Dit komt doordat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden onder het nieuwe omgevingsplan doorgaans meer waard zijn dan onder het bestaande omgevingsplan. Bij inbreidingslocaties ligt dit soms anders. De bestaande functie vertegenwoordigt daar doorgaans nog een aanzienlijke waarde, zodat een functiewijziging niet per definitie tot een hogere waarde leidt.

Het inschatten van de waarde vooruitlopend op de nieuwe functie is niet geheel vrij van een risico op overschatting. Dit komt doordat de kans bestaat dat onvoldoende rekening wordt gehouden met het geheel aan kosten. De complexbenadering bij kostenverhaal is hierbij een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast is het belangrijk dat de risico's goed worden ingeschat, waaronder de risico's van een soberder uitgevoerd ruimtelijk programma. Kortom: welke waarde bepalend is voor het taxeren van de inbrengwaarde, hangt af van de specifieke situatie en context. Dit aspect komt later in deze praktijkhandreiking aan de orde.

Bij bovenstaand schema moeten we volledigheidshalve nog drie opmerkingen maken. Allereerst gelden er vanuit de Omgevingswet regels voor het kostenverhaal van overheden in het algemeen en voor verhaalbare kostensoorten in het bijzonder. Zo is in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit een kostensoortenlijst opgenomen. Deze geldt niet alleen voor faciliterend grondbeleid met kostenverhaal. Voor de volledigheid melden we nog dat deze kosten eveneens zijn opgenomen in de voorschriften vanuit notities van de Commissie BBV over de ramingen van kosten en opbrengsten in gemeentelijke grondexploitaties.

Ten tweede suggereert het overzicht dat er voor wat betreft het soort opbrengsten en kosten een stringente scheiding is tussen de grondexploitatie en de projectontwikkeling. Die strikte scheiding hoeft er in de praktijk niet te zijn. Zo kunnen de kosten van bouwrijp maken in de grondontwikkelingsfase zitten, maar ook in de vastgoedontwikkeling. Het schema is vooral bedoeld als duiding van de fasen en de opbrengsten en kosten die daarbij horen.

Ten derde: in de Omgevingswet wordt onderscheid gemaakt tussen het kostenverhaal mét tijdvak en zónder tijdvak, respectievelijk tussen integrale projectmatige gebiedsontwikkeling en organische gebiedsontwikkeling. Bij het kostenverhaal mét tijdvak moet de taxatie van de inbrengwaarde plaatsvinden bij de vaststelling van het omgevingsplan (artikel 13.14 Omgevingswet). Bij het kostenverhaal zónder tijdvak hoeft op het moment van de vaststelling van het omgevingsplan nog geen taxatie van de inbrengwaarde plaats te vinden; dat kan ook kort voor de start van de bouwactiviteit gebeuren. De reden daarvoor is dat bij het kostenverhaal zónder tijdvak in het omgevingsplan alleen de door de gemeente te maken kosten geraamd hoeven te worden. De inbrengwaarde van de gronden van initiatiefnemers van bouwactiviteiten is pas nodig als de gemeente de kostenverhaalsbijdrage vaststelt die een eigenaar moet betalen. Echter: veel gemeenten zullen de inbrengwaarde ook bij het kostenverhaal zonder tijdvak al bij de vaststelling van het omgevingsplan ramen. Op die manier krijgen zij namelijk een beter inzicht in de inkomsten die uit het kostenverhaal te verwachten zijn.

2. Wettelijk kader en jurisprudentie

2.1 Inleiding

Bij taxaties van gebiedsontwikkelingen spelen wet- en regelgeving, jurisprudentie en taxatiestandaarden op verschillende manieren een rol. Zo speelt de Omgevingswet een belangrijke rol bij (de totstandkoming van) de planologie, die vervolgens z'n weerslag heeft op de waarderingen. De waarderingen zelf worden evenwel óók beheerst door wetgeving, jurisprudentie en taxatiestandaarden. Planologie en waarderingen hebben een zekere samenhang. Om die reden staan we hierna stil bij de relevante wettelijke bepalingen, jurisprudentie en taxatiestandaarden.

2.2 Waarderingsgrondslag conform IVS framework

De selectie van de juiste waarderingsgrondslag is een belangrijk aspect van het IVS framework.

IVS 104 (Nederlandse vertaling 2022) vermeldt onder 20.2: *'Taxateurs moeten de relevante waardegrondslag(en) kiezen overeenkomstig de voorwaarden en het doel van de taxatieopdracht.'* Bij de keuze van één of meer waardegrondslagen moet de taxateur dus rekening houden met instructies en input die hij van de opdrachtgever en/of diens vertegenwoordigers heeft ontvangen. Maar welke instructies en input ook aan de taxateur worden verstrekt, de taxateur mag géén waardegrondslag hanteren die niet geschikt is voor het doel van de taxatie. Als de taxateur bijvoorbeeld opdracht heeft gekregen een taxatie voor financiële verslagleggingsdoeleinden volgens de IFRS te verrichten, dan zal hij - om de IVS na te leven - een waardegrondslag moeten hanteren die níet in de IVS is gedefinieerd of genoemd.

IVS 104 bevat onder 10.2 daarnaast een concrete verwijzing naar wettelijke taxaties en wettelijke grondslagen: van een taxateur kan worden verlangd dat hij waardegrondslagen hanteert die omschreven zijn in wetten, verordeningen, particuliere overeenkomsten of andere documenten. Deze grondslagen moeten dienovereenkomstig worden geïnterpreteerd en toegepast.

Bij taxaties in het kader van gebiedsontwikkeling krijgt de taxateur al snel te maken met de wettelijke grondslagen die er zijn. Ook als de taxateur gevraagd wordt grondposities of vastgoed binnen een gebiedsontwikkeling te taxeren voor financiering- of jaarverslaggevingsdoeleinden, is er een verband met wettelijke grondslagen. Het is immers mogelijk dat het te taxeren object te maken krijgt met een wettelijk voorkeursrecht, onteigening, of - bij zelfrealisatie - met het wettelijk begrip inbrengwaarde en kostenverhaal. De doorwerking hiervan beïnvloedt het handelen van marktdeelnemers in die zin dat zij gebonden zijn aan de wettelijke grondslag. Ook als de taxateur gebruik maakt van een andere waarderingsgrondslag, bijvoorbeeld marktwaarde, spelen de wettelijke grondslagen dus een rol.

Het is belangrijk dat de taxateur de wettelijke grondslagen goed kent, dan wel dat hij/zij bij zichzelf te rade gaat of deze specialistische kennis in voldoende mate bij zichzelf aanwezig is om de opdracht te kunnen aanvaarden.

Deze praktijkhandreiking behandelt kort de voor taxaties relevante wettelijke grondslagen en wetsficties. De uitleg die gegeven wordt vervangt uiteraard niet de uitgebreide(re) studie van de achtergronden. Daarom verwijzen we per onderwerp naar achtergronden en bronnen voor meer informatie. Veel termen kennen hun oorsprong in de Onteigeningswet (inmiddels: Omgevingswet). Dit komt doordat zowel de Wet voorkeursrecht gemeenten als de Wet ruimtelijke ordening voor wat betreft het begrip inbrengwaarde verwezen naar het begrip ‘werkelijke waarde’ uit de Onteigeningswet. Ook onder de Omgevingswet is dit niet veranderd.

2.3 Instrumenten van het grondbeleid

De Omgevingswet kent zes kerninstrumenten, dit zijn:

Instrument	Omschrijving	Waar te vinden in de Ow
<i>Omgevingsvisie</i>	Beschrijving van de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied op rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk niveau.	Afdeling 3.1
<i>Programma</i>	Een uitwerking van het te voeren beleid voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van de fysieke leefomgeving.	Afdeling 3.2
<i>Omgevingsplan</i>	Een door de gemeenteraad vastgesteld omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente, waarin de regels voor de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.	Afdeling 2.2
<i>Algemene Rijksregels</i>	Rijksregels die overal relevant zijn voor de fysieke leefomgeving, zoals regels die de kwaliteit van bouwwerken betreffen.	§ 4.3.2
<i>Omgevingsvergunning</i>	De vergunning die vereist is om omgevingsplan-activiteiten te verrichten, zoals bouwen.	Afdeling 5.1
<i>Projectbesluit</i>	Het besluit dat nodig is voor het uitvoeren van een project.	§ 5.2.1

In de Omgevingswet zijn in afdeling 13.6 nieuwe bepalingen voor het kostenverhaal opgenomen. Deze bepalingen verplichten overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Bepalingen voor het kostenverhaal worden geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit en de omgevingsvergunning voor een bopa. De categorieën van kosten die verhaald kunnen worden zijn vermeld in bijlage IV van het Omgevingsbesluit.

Bij gebiedsontwikkelingen kunnen de eerdergenoemde fasen als volgt schematisch verbonden worden met de planologie en het te taxeren vastgoed:

Fase	Te taxeren vastgoed	Instrument uit Omgevingswet
<i>Initiatief</i>	Agrarische grond, bestaand stedelijk gebied inclusief openbare ruimte	Omgevingsvisie en programma
<i>Planvorming</i>	Agrarische grond, bestaand stedelijk gebied inclusief openbare ruimte	Omgevingsvisie en programma
<i>Grondontwikkeling</i>	Agrarische grond, bouwrijpe grond, bestaand stedelijk gebied inclusief openbare ruimte	Omgevingsplan
<i>Vastgoedontwikkeling</i>	Bouwrijpe grond, bouwproject in uitvoering, nieuwgebouwd vastgoed	Omgevingsplan (vastgesteld) en omgevingsvergunning
<i>Vastgoedexploitatie</i>	Nieuwgebouwd vastgoed	Omgevingsplan

In aanvulling op bovenstaand schema geldt dat in alle fasen van de gebiedsontwikkeling óók de regels van Rijk en provincie van toepassing zijn, in het bijzonder het Besluit kwaliteit fysieke leefomgeving en de provinciale omgevingsverordening.

2.4 Grondbeleid en kostenverhaal

Gebiedsontwikkelingen kunnen in hoofdzaak onder verantwoordelijkheid van de overheid of onder verantwoordelijkheid van private partijen worden uitgevoerd. Gemeenten kunnen een actief of een faciliterend grondbeleid voeren.

Voert een gemeente een *actief* grondbeleid, dan zorgt de gemeente er zelf voor dat de grond geschikt wordt gemaakt om op te bouwen. De gemeente verwerft deze gronden zelf en opent een grondexploitatie. De kosten van de bouwlocatie worden zodoende betaald uit de opbrengsten van de verkoop van bouwrijpe grond. Bij gemeentelijke gebiedsontwikkelingen worden onroerende zaken in de gemeentelijke grondexploitatie ingebracht. De inbrengwaarde van de grond en de opstellen in de grondexploitatie worden in dat geval getaxeerd tegen de vervaardigingsprijs.⁷

Voor de heffing van de vennootschapsbelasting voor overheidsbedrijven wordt de inbrengwaarde vastgesteld op basis van de marktwaarde, die op verschillende manieren kan worden bepaald.⁸

Voert een gemeente een *faciliterend* grondbeleid, dan blijft de grond van een gebiedsontwikkeling eigendom van private partijen. De Omgevingswet bevat een regeling voor faciliterend grondbeleid. De private partijen betalen volgens deze regeling een kostenverhaalsbijdrage aan de gemeente om de bouwlocatie te realiseren. Kostenverhaal betreft kosten die overheden maken voor de aanleg van (publieke) voorzieningen bij gebiedsontwikkeling door een private partij. Te denken valt aan wegen, riolering, openbaar groen, plankosten, ambtelijke capaciteit en andere procedurekosten

⁷ Commissie BBV, Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken (2023), Hoofdstuk 4: Gronden binnen het BBV.

⁸ SVLO werkgroep Grond werkt (2015), Handreiking Vennootschapsbelasting en het gemeentelijk grondbedrijf

(zoals een onteigening). Ook kosten die verbonden zijn aan zaken die boven op het concrete plan komen, kunnen verhaald worden. Denk bijvoorbeeld aan publieke voorzieningen en aanpassing van hoofdinfrastructuur op andere plekken.

Het begrip inbrengwaarde speelt een belangrijke rol bij het faciliterende grondbeleid. De inbrengwaarde is bij faciliterend grondbeleid medebepalend voor de hoogte van de kostenverhaalsbijdragen die private partijen aan de gemeente moeten betalen. De Omgevingswet stelt een maximum aan het kostenverhaal. De gemeente kan kosten slechts verhalen tot *ten hoogste* het bedrag van de opbrengsten van de grond, met andere woorden: de opbrengsten van de bouwrijpe kavels. Bij het kostenverhaal met tijdvak wordt dit 'macro-aftopping' genoemd, bij het kostenverhaal zonder tijdvak heet dit een 'waardevermeerderingstoets'. Bij het berekenen van de opbrengsten van de bouwrijpe kavels wordt onder andere de inbrengwaarde in mindering gebracht. Het gevolg daarvan is dat bij gelijke opbrengsten van de bouwrijpe kavels en gelijke grondkosten, bodemsanering, sloop en het bouw- en woonrijp maken etcetera, een hoge inbrengwaarde afbreuk kan doen aan de mogelijkheden om de kosten te verhalen.

Het faciliterende grondbeleid is in de Omgevingswet geregeld in afdeling 13.6 kostenverhaal. De Omgevingswet biedt twee mogelijkheden om kosten te verhalen. De eerste mogelijkheid is dat de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst afsluit met de eigenaar (artikel 13.13 Omgevingswet). De tweede mogelijkheid is dat de gemeente in een omgevingsplan kostenverhaalsregels opneemt, of in een omgevingsvergunning voor een bopa kostenverhaalvoorschriften stelt (artikelen 13.14 t/m 13.20 Omgevingswet). Bij het kostenverhaal met tijdvak op basis van regels of voorschriften zijn gemeenten verplicht om in het omgevingsplan alle kosten en opbrengsten te ramen, waaronder ook de inbrengwaarde. Bij het kostenverhaal zonder tijdvak hoeft de gemeente in het omgevingsplan alleen een globale raming van de kosten op te nemen.

Op grond van afdeling 13.6 van de Omgevingswet moet het kostenverhaal verzekerd zijn bij elke ruimtelijke maatregel waarin bouwmogelijkheden zijn opgenomen. Dit is anders wanneer het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Kostenverhaal kan anderszins verzekerd worden in een overeenkomst tussen de gemeente en de private partij. Als daarover geen overeenstemming wordt bereikt, komt een publiekrechtelijke regeling in beeld. Onder de Wet ruimtelijke ordening bestond die regeling uit een apart exploitatieplan. Onder de Omgevingswet is kostenverhaal geïntegreerd als kostenverhaalsregels in het omgevingsplan, het projectbesluit of als kostenverhaalvoorschriften bij de omgevingsvergunning voor een bopa.

De raming van de inbrengwaarden van de in te brengen onroerende zaken vindt plaats overeenkomstig (1) de bepalingen voor onteigening zoals opgenomen in artikel 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet (dit wordt nader behandeld in de volgende paragraaf), of (2) de WOZ-waarde. Als de inbrengwaarde op basis van de bepalingen over onteigening wordt bepaald, geldt voor deze gronden (die dus zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven) dat de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de Omgevingswet. Dit alles geldt niet alleen

voor de gronden waarop bouwactiviteiten zullen plaatsvinden, maar ook voor door de gemeente ingebrachte gronden voor zover die een functie zullen krijgen voor de openbare ruimte.⁹

Tot de inbrengwaarde worden gerekend:

- De waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand *voorafgaand* aan het vaststellen van het omgevingsplan, het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een bopa.
- De in bijlage IV bij het Omgevingsbesluit, onder B2, B3 en B4, genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan, het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een bopa zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten. Dit betreft:
 - B2: De kosten om de gronden in het plan vrij te maken van persoonlijke lasten eigendom, bezit en beperkte rechten of zakelijke lasten.
 - B3: De kosten van het slopen, verwijderen en verplaatsen van opstallen, obstakels, funderingen, kabels en leidingen op de gronden.
 - B4: De kosten van bodemsaneringswerkzaamheden, het dempen van oppervlaktewateren en het verrichten van grondwerken op de gronden.

Als op basis van paragraaf 15.3.1. van de Omgevingswet de schadeloosstelling bij onteigening wordt bepaald, gebeurt dat op basis van de werkelijke waarde en eventuele schadeloosstelling. Dit begrip en enkele daarmee samenhangende begrippen komen in de volgende paragraaf verder aan bod.

2.5 Waarderingsgrondslagen bij gebiedsontwikkelingen

Het voornaamste waardebegrip in de internationale standaarden betreft de **marktwaaarde**. De gangbare definitie van marktwaaarde luidt:

“Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

Hoewel de marktwaaarde van belang is bij (bijvoorbeeld) de taxaties voor grondtransacties voor overheden, is voor de Nederlandse praktijk van gebiedsontwikkelingen het begrip ‘werkelijke waarde’, dat hierna behandeld wordt, belangrijker. De wettelijke waarderingsgrondslag wordt aangeduid als de werkelijke waarde (artikel 15.22 Omgevingswet). De definitie luidt als volgt:

‘Bij het bepalen van de werkelijke waarde wordt uitgegaan van de prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economische verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als redelijk handelende koper. In bijzondere gevallen wordt de werkelijke waarde naar een andere maatstaf bepaald.’

⁹ ECLI:NL:RVS:2018:903, Exploitatieplan Harselaar Driehoek 1^e herziening

Deze definitie verschilt in de kern niet heel veel van het IVS-marktwaardebegrip. Bij de bepaling van de werkelijke waarde moet echter een aantal wettelijke ficties in acht worden genomen. Daarnaast volgt uit jurisprudentie van de Hoge Raad voor sommige situaties een ‘waarderingsinstructie’. Denk hierbij aan de wijze waarop in de waardering rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van (waardevolle) bodembestanddelen of een ‘bijzondere geschiktheid’ van het onteigende. Het gaat te ver om die betrekkelijk genuanceerde jurisprudentie in een algemene instructie te behandelen. We wijzen er wel op dat deze van grote invloed kan zijn op de werkelijke waarde én aan verandering onderhevig kan zijn. De voornaamste wettelijke ficties behandelen we hieronder beknopt.

Eliminatiebeginsel

Het per peildatum vigerende omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan) is een belangrijk gegeven bij iedere waardering. Bij de bepaling van de werkelijke waarde behoort de functie die aan de grond is gegeven in het vigerende omgevingsplan of aan de grond wordt gegeven in het toekomstige omgevingsplan ook in aanmerking te worden genomen.

Er geldt echter één uitzondering. Dat is wanneer een omgevingsplan (bopa of projectbesluit) aangemerkt moet worden als een ‘plan voor het werk waarvoor onteigend wordt’, zoals bedoeld in artikel 15.23 van de Omgevingswet (voorheen 40c van de Onteigeningswet). In dat geval moet dat ruimtelijke plan worden weggedacht bij de waardering en geldt deze fictie als (bijzonder) uitgangspunt.

Volgens de tekst van artikel 15.23 van de Omgevingswet is eliminatie slechts aan de orde bij ‘overheidswerken’. Het gaat daarbij om werken die tot stand worden gebracht voor rekening en risico van publiekrechtelijke rechtspersonen als bedoeld in art. 2:1 lid 1 en 2 BW. Het feit dat de overheid voorbereidingswerkzaamheden uitvoert ten behoeve van een werk waarvoor wordt onteigend, betekent nog niet dat dit werk als een overheidswerk moet worden aangemerkt.

Bij gebiedsontwikkelingen die (overwegend) betrekking hebben op woningbouw en bedrijvigheid, is niet vaak sprake van zuivere overheidswerken zoals bedoeld in deze criteria en zal het eliminatiebeginsel dus niet vaak een rol spelen.

Egalisatiebeginsel / complexwaarde

De andere wetsfictie staat in artikel 15.24 van de Omgevingswet (voorheen art. 40d van de Onteigeningswet). Dit artikel gaat over de zogeheten ‘complexwaarde’ of het ‘egalisatiebeginsel’. Het artikel behelst een op redelijkheid en billijkheid gebaseerde wettelijke fictie, dat als waarderingsuitgangspunt behoort te gelden, onder bepaalde omstandigheden en in bepaalde situaties. Het egalisatiebeginsel houdt kort gezegd in dat de verschillende functies van het geheel van een complex (bijv. groen, wonen en verkeer) gelijkelijk de waarde van het complex bepalen. Waardeverschillen binnen het complex worden, kortom, ‘geëgaliseerd’.

Artikel 15.24 luidt als volgt:

Bij het bepalen van de prijs van de onteigende zaak wordt rekening gehouden met:

a. ter plaatse geldende voorschriften en gebruiken over baten en lasten, die uit de exploitatie van de zaak of van een complex van als één geheel in exploitatie te brengen of gebrachte zaken waarvan zij deel uitmaakt, naar verwachting zullen voortvloeien, en over de omslag van deze baten en lasten, voor zover een redelijk handelende verkoper en koper hiermee rekening plegen te houden, en

b. alle functies die in het omgevingsplan zijn toebedeeld aan locaties van zaken die deel uitmaken van het complex, waarbij elke functie de waardering van alle zaken binnen het complex beïnvloedt.

Bij deze definitie is nog niet duidelijk hoe een complex moet worden afgebakend. De wet biedt daarvoor geen (nadere) aanwijzingen. In de parlementaire geschiedenis is expliciet aangegeven dat het niet mogelijk werd geacht daaromtrent in de wet voorschriften op te nemen, omdat daarvoor de omstandigheden van geval tot geval te zeer verschillen. Het is dus aan de rechtspraak overgelaten om aanknopingspunten ter afbakening van het complex te formuleren. Aan jurisprudentie van de Hoge Raad en de literatuur zijn de navolgende relevante criteria te ontlelen:

- Tussen de verschillende ontwikkelingen binnen een complex dient een ruimtelijke, functionele en financiële samenhang te bestaan (hoofdregel).
- Een complex moet nauwkeurig kunnen worden afgebakend.
- Een complex hoeft niet identiek te zijn aan een bepaald plangebied en kan bestaan uit een deel van een omgevingsplan of juist uit (delen van) meerdere omgevingsplannen.
- Het hoofddoel van de onteigening bepaalt soms of het onteigende tot het complex behoort;
- Financiering van een ontwikkeling bepaalt soms of deze tot een complex behoort.
- Gelijktijdige exploitatie van alle bestemmingen of plandelen is niet vereist, doch het niet gelijktijdig in exploitatie nemen kan wel een contra-indicatie voor het aannemen van een complex zijn.

Het egalisatiebeginsel betekent niet dat alle gronden binnen het complex eenzelfde waarde (moeten) kennen. De egalisatie betreft alleen het verevenen van de aan die gronden toebedeelde functies (bestemmingen). Bijzondere kwaliteiten of bijzondere ongeschiktheden (bijvoorbeeld bodemverontreiniging) die aan het te taxeren object kleven, behoren betrokken te worden bij *dat* object en dus niet te worden 'uitgesmeerd' over het complex. (HR 24 juni 2016, Vabeog Amersfoort bv/Tiel, ECLI:NL:HR:2016:1273).

Gebruikswaarde

Zonder eliminatie moet de taxateur een afweging maken tussen de gebruikswaarde en de complexwaarde. De gebruikswaarde is in dit geval gebaseerd op het feitelijke gebruik van het vastgoed dat toegestaan is op basis van het overgangsrecht van het ruimtelijke plan waarvoor onteigend wordt. Als met de inwerkingtreding van het ruimtelijke plan waarvoor onteigend wordt gebruiksmogelijkheden zijn vervallen, kan dit aanleiding zijn voor een zogeheten *samenloop met nadeelcompensatie* (zie hiervoor afdeling 15.1 Omgevingswet). Met eliminatie is er geen sprake van een concreet complex, maar mogelijk wel van verwachtingen in de markt. Met eliminatie

moet de taxateur dan ook een afweging maken tussen de gebruikswaarde en de verwachtingswaarde. De hoogste uitkomst van beide is bepalend voor de werkelijke waarde.

Met name bij binnenstedelijke herontwikkelingen leidt deze afweging gebruikswaarde versus hogere complexwaarde vaak tot de conclusie dat de complexwaarde lager is dan de gebruikswaarde van het bestaande vastgoedobject. Als dit incidenteel is (dus slechts voor enkele objecten binnen het complex) ontstaan hogere lasten, ook wel *excessieve verwervingslasten* genoemd. Als dit voor veel objecten geldt, dan heeft een dergelijke gebiedsontwikkeling, (het complex dus), een plantekort (negatieve exploitatie). Dat heeft een sterk drukkend effect op de complexwaarde, waardoor voor meer objecten zal gelden dat de werkelijke waarde gevormd wordt door de gebruikswaarde. De taxateur moet zich bewust zijn van dit principe en de uitkomst van de taxatie hieraan toetsen.

Verwachtingswaarde

Bij het bepalen van de werkelijke waarde is het uitgangspunt dat de meest reële gegadigde als de redelijk handelende koper mag worden beschouwd. Dit zorgt ervoor dat steeds moet worden bekeken of die gegadigde het object zou willen kopen met het oog op een voortzetting van het bestaande gebruik (voor zover dat gebruik op basis van de overgangsrechtelijke bepalingen is toegestaan) óf met het oog op gebruik dat in potentie mogelijk is. Een omgevingsvisie waarin aan een perceel een toekomstige woonbestemming (als voorbeeld) toegedacht is, zou dus van invloed kunnen zijn op de prijs die een redelijk handelend koper bereid is te betalen. Dit omdat ook een min of meer speculatief aangelegde gegadigde kan worden aangemerkt als redelijk handelend koper en op basis van de visie de verwachting wordt gewekt dat in de toekomst bouw van woningen mogelijk wordt.

Van verwachtingswaarde wordt gesproken wanneer de waarde hoger is dan de gebruikswaarde. De verwachtingswaarde is nadrukkelijk een onderdeel van de werkelijke waarde.

Aandachtspunt bij dit alles is dat er niet zonder meer op basis van de verwachtingswaarde kan worden gewaardeerd. Verwachtingswaarde speelt geen rol als er op de (waarde)peildatum een vastgesteld ruimtelijk besluit bestaat waarin een bepaalde functie aan de locatie wordt toebedeeld, en de locatie met het oog op die functie wordt verworven (of onteigend). Immers, op het moment dat een functie is vastgesteld kunnen daarover geen ‘verwachtingen’ meer bij de koper bestaan. Als het betreffende ruimtelijke besluit (en daarmee de toebedeelde functie) moet worden geëlimineerd, kan de verwachtingswaarde wél weer een rol spelen.

Het begrip ‘verwachtingswaarde’ is niet in wet- of regelgeving gedefinieerd, maar wel helder ingekleurd in de rechtspraak (binnen, voornamelijk, het onteigeningsrecht). Een treffende omschrijving wordt gegeven door A-G Valk (ECLI:NL:PHR:2016:1127, r.ov 3.3):

‘Op grond van art. 40b lid 2 Ow dient bij het bepalen van de werkelijke waarde van de onteigende zaak te worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelende verkoper en de onteigenaar als

redelijk handelende koper. Volgens vaste rechtspraak zal zo'n redelijk handelende koper óók rekening zal houden met bij hem bestaande, voldoende reële, verwachtingen over een wijziging van de ter plaatse geldende bestemming. Dat over een bestemmingswijziging geen zekerheid bestaat staat daaraan niet in de weg: ook een min of meer speculatief aangelegde gegadigde kan worden aangemerkt als redelijk handelend koper. Wel moeten er op de peildatum enige aanknopingspunten voor het koesteren van een dergelijke verwachting voorhanden zijn; tot pure speculatie zal een redelijk handelend koper niet overgaan.'

Zie ook Rb. Den Haag 22 april 2015, ECLI:NL:RBDHA:2015:4568 (rov. 2.13) over de balans tussen speculatieve elementen en realisme:

'De rechtbank overweegt als volgt. Het aannemen van verwachtingswaarde is afhankelijk van de omstandigheden van het concrete geval. Te denken valt aan de ligging van het onteigende, de demografische ontwikkeling in het betrokken gebied, bestemmingsplannen en ruimtelijke (beleids)documenten. Enerzijds behoeft over de toekomstige ontwikkeling waar verwachtingswaarde aan ontleend zou kunnen worden geen zekerheid te bestaan, nu ook een min of meer speculatieve koper kan worden aangemerkt als redelijk handelend koper. Anderzijds dienen er op de peildatum wel voldoende aanknopingspunten te zijn om verwachtingswaarde aan te kunnen nemen. Bij het ontbreken van voldoende reële verwachting zou anders sprake zijn van speculatie die niet past bij een redelijk handelend koper (vgl. de conclusie van Advocaat-Generaal Van Oven bij HR 14 februari 2014, ECLI:NL:HR:2014:326).'

De vraag of per peildatum sprake is van een verwachtingswaarde zal dus beantwoord moeten worden op basis van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer belang toekomt aan ruimtelijke beleidsdocumenten en aan concreet marktbewijs van speculatieve aankopen.

Inbrengwaarde

Inbrengwaarde speelt een belangrijke rol bij het opstellen van kostenverhaalsregels. Bij het kostenverhaal met tijdvak worden de inbrengwaarden van vastgoedobjecten aangemerkt als te verhalen kosten. Bij het kostenverhaal zonder tijdvak worden de inbrengwaarden meegenomen in de waardevermeerderingstoets. In de Omgevingswet staat de regeling over het kostenverhaal in afdeling 13.6 en de regeling omtrent financiële bijdragen in afdeling 13.7.

Artikel 8.17 van het Omgevingsbesluit verklaart het werkelijke waarde begrip van overeenkomstige toepassing bij de bepaling van de inbrengwaarde. Slechts wanneer aannemelijk is dat onteigend zal worden dan wel gronden op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, bestaat de inbrengwaarde van gronden niet alleen uit de werkelijke waarde, maar ook uit zogenoemde bijkomende schade die een direct en noodzakelijk gevolg is van de onteigening.

Technisch bouwrijp

Het technisch bouwrijp maken van grond betreft werkzaamheden die de grond voorbereiden op de daadwerkelijke bouw. Dit omvat (onder meer) het verwijderen van obstakels zoals bomen, puin en verontreiniging, het afgraven of ophogen van de grond, aanleg van waterbergingen en

waterafvoer, het aanleggen van bouwwegen en het aanleggen van riolering en basisvoorzieningen zoals water- en elektriciteitsleidingen.

Bij bouwrijp maken ligt de focus op het voorbereiden van de grond voor de bouw zelf. Woonrijp maken gebeurt na de bouw en omvat het aanleggen van wegen, trottoirs, verlichting, groenvoorzieningen, et cetera die nodig zijn voor bewoning.

Juridisch bouwrijp

De benodigde vergunningen voor het realiseren van bouwplannen moeten in principe (direct) verkrijgbaar zijn om te kunnen spreken van grond die juridisch gezien bouwrijp is. In beginsel is een omgevingsplan dat de bebouwing mogelijk maakt voldoende. De koper van de grond kan dan nog zelf de opstalontwikkeling ter hand nemen door een omgevingsvergunning aan te vragen. Maar ook grond waarvoor bijvoorbeeld via een bopa bebouwingsmogelijkheden zijn ontstaan, kwalificeert zich als juridisch bouwrijpe grond.

Het juridisch bouwrijp maken gaat dus over het verkrijgen van toestemming(en) om de grond te mogen bebouwen. Onder de kosten voor het juridisch bouwrijp maken vallen niet alleen de directe kosten die gepaard gaan met het opstellen van een omgevingsplan of vergunning, zoals de inhuur van een bureau die de documenten opstelt. Ook de kosten voor de diverse (verplichte) (voor)onderzoeken naar bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) archeologie, bodem en flora- en fauna vallen hieronder.

Daarnaast betreft het de kosten die een gemeente maakt voor realisatie van het plan. Denk hierbij aan ambtelijke uren, juridische expertise of onteigeningsprocedures. Deze kosten worden geraamd op basis van het hoofdstuk kostenverhaal van de Omgevingsregeling. Hiervoor is een hulpmiddel beschikbaar in de vorm van het rekenmodel van de plankostenscan.

Koude of warme grond

In de markt wordt wel gesproken over 'koude' of 'warme' grond. Bij die laatste categorie is het vaak de vraag of die grond slechts 'lauw' is of 'zeer heet'. Dat hangt af van de mate van concreetheid van de nieuwe functie en de commerciële potentie van de nieuwe functie. Van koud naar warm kunnen de hiervoor vaak gebezigde 'waardetermen' als volgt op een rij gezet worden.

- Gebruikswaarde
- Verwachtingswaarde
- Juridisch bouwrijpe grond (complexwaarde met evt. bijzondere geschiktheid)
- Technisch en juridisch bouwrijpe grond (complexwaarde met evt. bijzondere geschiktheid)

Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV)

In het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten (BBV) staan regels voor het opstellen van financiële rapporten door gemeenten en provincies, waaronder de begroting, de meerjarenraming, het jaarverslag en de jaarrekening. In het BBV is ook opgenomen dat er een Commissie BBV is. Deze Commissie heeft de opdracht om een document te publiceren dat een eenduidige interpretatie van het BBV bevordert. Wat het grondbeleid betreft is dat de “Notitie Grondbeleid in begroting en jaarstukken”. In deze notitie wordt dieper ingegaan op de wijze waarop provincies en gemeenten hun gronden in (toekomstige) gebiedsontwikkelingen moeten waarderen op de balans. De notitie is dus vooral bedoeld voor intern gebruik bij specifieke taxaties, c.q. jaarverslaggeving.

3. Methodieken

3.1 Inleiding

Bij gebiedsontwikkelingen spelen vier belangrijke waarderingsvraagstukken. Deze hebben betrekking op:

- De waarde van grond en bestaand vastgoed bij inbreng in de fase van grondontwikkeling ten behoeve van de raming van kosten en opbrengsten in een grondexploitatie ten behoeve van kostenverhaal (inbrengwaarde). Getaxeerd wordt de gebruikswaarde en/of de waarde die rekening houdt met de toekomstige ontwikkeling.
- De waarde van grond en bestaand vastgoed gedurende de gebiedsontwikkeling, tot aan de uitgifte van bouwrijpe grond.
- De waarde van bouwrijpe grond.
- De waarde van het gerealiseerde vastgoed.

Voor taxaties van vastgoedobjecten binnen gebiedsontwikkelingen is een aantal methoden beschikbaar. Wanneer de gebruikswaarde getaxeerd wordt, dan zijn alle gangbare taxatiemethoden daarvoor beschikbaar. Als het te taxeren vastgoed de hoogste waarde ontleent aan de toekomstige gebiedsontwikkeling, zijn twee methoden toepasbaar:

- De vergelijkingsmethode (ook wel comparatieve methode genoemd).
- De residuele grondwaarde methode.

Het zal van het specifieke geval afhangen wat de beste combinatie van methoden is per gebiedsontwikkeling en de fase waarin die zich bevindt. In algemene zin geldt hiervoor het navolgende.

De waarde van bouwrijpe grond kan residueel, comparatief of met behulp van een zogeheten 'grondquote' bepaald worden. Voor de waardering van het gerealiseerde vastgoed zijn doorgaans de comparatieve methode en de inkomstenbenadering het meest geschikt. Hierna worden de verschillende taxatiemethoden nader toegelicht.

3.2 Residuele grondwaarde

De residuele methode wordt ook wel aangeduid als de 'top-down methode'. Deze is gebaseerd op het uitgangspunt dat de waarde van ontwikkelingsvastgoed wordt afgeleid van de waarde van het vastgoed na ontwikkeling, minus de kosten van het uitvoeren van die ontwikkeling, inclusief winst voor de ontwikkelende partij. De formule hiervoor luidt:

Bruto ontwikkelwaarde - totale ontwikkelkosten (inclusief winst) = residuele waarde

Wanneer de aard van de beoogde ontwikkeling of de ontwikkellocatie zodanig is dat er geen (of te weinig) vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, biedt de residuele methode een alternatieve benaderingswijze voor de taxatie.

De residuele grondwaarde methode kan op twee manieren worden toegepast.

- In de eerste manier nemen we de waarde van de bouwrijpe grond als vertrekpunt. Hierbij wordt enkel vanuit de grondexploitatie (GREX) geredeneerd. Bij deze toepassingswijze zijn referenties nodig die de waarde van de bouwrijpe grond ondersteunen.
- De tweede manier gaat uit van de waarde van het vastgoed na realisatie. Hierbij wordt vanuit de vastgoedexploitatie (VEX) geredeneerd en is de grondwaarde het residu van de waarde van de afgeronde ontwikkeling, minus alle ontwikkelkosten die gemaakt moeten worden om zover te komen. Dit met inachtneming van een ontwikkelwinst die in verhouding staat tot de nog te lopen risico's.

In beide gevallen moeten de kosten ingeschat worden om de grond technisch en juridisch bouwrijp te maken.

De residuele waarderingmethode wordt gecompliceerd door het feit dat ontwikkelingen tijd kosten, terwijl de waardering een momentopname is. Om deze reden zijn er twee verschillende toepassingen van de methode ontwikkeld: de basistoepassing van de residuele waarde methode en de discounted cashflowtoepassing.

In deze paragraaf zetten we de onderliggende principes achter deze toepassingen uiteen. Dit helpt taxateurs bij het identificeren van de juiste toepassing en parameters voor elke individuele taxatie. Er doen zich hierbij verschillende technische aandachtspunten voor. De taxateur moet deze in acht nemen wanneer hij deze toepassingen gebruikt en eventueel aanpassen.

Het detailniveau dat in elke toepassing van de residuele grondwaarde methode wordt gehanteerd zal afhangen van de rol van de taxatie, de timing binnen het ontwikkelingsproces en het soort onroerende zaak. Voor minder complexe gevallen kan de basis residuele waarde methode worden gebruikt om al vroeg in het ontwikkelingsproces een optimale ontwikkeling te overwegen. Voor complexere ontwikkelingen met faseringen kan een discounted cashflowmethode worden gebruikt. Hierbij moet volledig rekening worden gehouden met de timing van de gebeurtenissen in de waardering. Fasering van de ontwikkeling en andere timingkwesties kunnen overigens eveneens worden ontwikkeld binnen de beide toepassingen door hier een rentecomponent en een correctie voor inflatie in op te nemen.

Veel van de inkomende en uitgaande kasstromen van de ontwikkeling worden niet beïnvloed door de keuze voor een van beide toepassingen. Wel vereist elke toepassing een zorgvuldige afweging van de manier waarop de inkomende en uitgaande kasstromen worden gehanteerd. In deze praktijkhandreiking identificeren we de inkomende en uitgaande kasstromen en stellen we enkele oplossingen voor.

De comparatieve methode (die in de volgende paragraaf nader aan bod komt) speelt een belangrijke rol bij het bepalen van veel van de input in de residuele grondwaarde methode. Het

kan zijn dat er niet één oplossing voor alle situaties relevant is. Het is dan ook aan de taxateur om te bepalen hoe deze met de gedetailleerde input omgaat in het residuele waarderingsmodel. Variaties in potentiële ontwikkelingsscenario's kunnen in de berekeningen uitgewerkt worden door verschillende aannames en projecties voor de verschillende parameters of factoren te hanteren.

De in te rekenen kosten en opbrengsten zullen verschillen afhankelijk van het waarderingsvraagstuk, de inbrengwaarde of bouwrijpe grond. Bij het residueel bepalen van de waarde van bouwrijpe grond wordt rekening gehouden met:

- De waarde van het vastgoed na realisatie: dit is de juiste waardegrondslag van de voltooide ontwikkeling zonder correctie voor eventuele verkoopkosten. IVS 410 hanteert deze term, maar er wordt ook gebruikgemaakt van de bruto-ontwikkelingswaarde. Beide termen vertegenwoordigen de geschatte verkoopprijs van het ontwikkelde vastgoed.
- Netto ontwikkelwaarde: dit is de waardegrondslag van de opgeleverde ontwikkeling na aftrek van eventuele verkoopkosten.
- De directe bouwkosten
- De bijkomende kosten
- Algemene kosten en winst / risico van de ontwikkelaar
- Eventuele financieringskosten van de ontwikkelaar

Bij het bepalen van de inbrengwaarde moet ook rekening gehouden worden met:

- Eventuele opbrengsten uit de exploitatie van de te slopen objecten
- Nog te verwerven of in te brengen andere eigendomsposities
- De kosten van de grondexploitatie (zoals sloopkosten, saneringskosten, kosten van het bouw- en woonrijp maken)
- Planontwikkelingskosten
- Bovenwijkse kosten en binnenplanse kosten (bijlage V bij het Omgevingsbesluit)
- Eventuele financieringskosten en een risicovoorziening

Een overzicht van de verschillende kostensoorten die een rol spelen bij het bepalen van de inbrengwaarde is opgenomen in Bijlage IV van het Omgevingsbesluit. Voor de volledigheid: een risicovoorziening is geen onderdeel van kostenverhaal, maar wordt in de praktijk wel in de businesscase van de gebiedsontwikkeling meegenomen.

In deze handreiking wordt de keuze voor een toepassing niet voorgeschreven; dit moet altijd een keuze van de taxateur zijn. Wel is het belangrijk dat de taxateur de methodiek op de juiste wijze afstemt op het waarderingsvraagstuk (inbrengwaarde, bouwrijpe grond of gerealiseerd vastgoed). De taxateur zal zich daarbij moeten laten leiden door zaken als het type vastgoed en de specifieke kenmerken van de ontwikkeling.

De basis residuele waarde methode en de discounted cashflowmethode sluiten elkaar niet uit en kunnen in voorkomende gevallen complementair gehanteerd worden.

Kasstroommodellen weerspiegelen aannames over de timing van de inkomende en uitgaande cashflows gedurende de ontwikkelingsperiode. Het in de tijd uitzetten van de verwachte cashflows is bedoeld om de residuele waarde van de grond of het in te brengen vastgoed te berekenen als netto contante waarde van het ontwikkelingsproject.

Een van de voornaamste kenmerken van de toepassing van de residuele grondwaarde methode is dat de gehanteerde aannames over de kosten en opbrengsten kunnen veranderen in de tijd. Voor de toepassing van de discounted cashflowberekeningen is het daarom gewenst om periodiek aannames over de verdeling van kosten en opbrengsten tijdens de ontwikkeling te doen. Op deze wijze kan de marktdynamiek in de tijd verwerkt worden, zoals veranderingen in kosten en opbrengsten. De aannames die aan de kosten en opbrengsten ten grondslag liggen moeten expliciet worden vermeld en toegelicht in een bij de berekening horende toelichting.

Andere aannames, waaronder die over het vereiste rendement, moeten ook expliciet worden vermeld. Inputvariabelen zoals rendementen, kasstromen en projecties moeten worden getoetst aan referenties waar mogelijk.

In de basisopstelling van de residuele grondwaarde berekening wordt de waarde afgeleid van de waarde van de opgeleverde ontwikkeling (netto) minus de ontwikkelingskosten, inclusief de winst van de ontwikkelaar. Deze vereenvoudigde berekening moet bekeken worden in relatie tot de mate van nauwkeurigheid van de geraamde opbrengsten en kosten.

3.3 Comparatieve methode

In deze benadering wordt de waarde van het getaxeerde gebaseerd op referenties. De referenties worden gecorrigeerd op afwijkingen. Voor de toepassing van de comparatieve methode is diepgaande informatie vereist van vergelijkbare ontwikkelingen, normaal gesproken op een vergelijkbare locatie of in een vergelijkbaar geografisch gebied. De comparatieve methode kan op verschillende manieren worden toegepast bij de taxatie van ontwikkelingsvastgoed. Allereerst kan de grond of het te (her)ontwikkelen vastgoed met behulp van referenties worden getaxeerd. Een andere toepassing is het gebruik van referenties bij de onderbouwing van de inputvariabelen in een residuele grondwaarde berekening. Het is eveneens mogelijk om de output van een residuele grondwaarde berekening met behulp van referenties te toetsen.

In het geval van ontwikkelingslocaties kunnen correcties op de referenties voortkomen uit - onder meer - de volgende factoren:

- Waarden kunnen aanzienlijk verschillen binnen een klein geografisch gebied, met name in gevestigde stedelijke gebieden.
- De toestand van de locatie en de bijbehorende saneringskosten zijn locatiespecifiek en kunnen aanzienlijk verschillen tussen agrarische grond en binnenstedelijke locaties, en ook tussen binnenstedelijke locaties onderling.
- Locatie- en bouwkosten, bijvoorbeeld op het gebied van infrastructuur en servicevereisten, kunnen per locatie verschillen.

- Het type ontwikkeling kan per locatie verschillen. In het geval van zowel commerciële als woningbouwprojecten zal de beoogde dichtheid ook van invloed zijn op de waarde.
- Er moet mogelijk ook rekening worden gehouden met factoren die verband houden met de locatie of de koper, zoals aangrenzend eigendom en synergiën met aangrenzende locaties.
- De planningsstatus kan variëren van ‘geen aanwijzing voor alternatief gebruik’ tot en met ‘een vastgestelde wijziging van een omgevingsplan met nieuwe functies die een nieuw toekomstig gebruik mogelijk moeten maken’.
- Er moet rekening gehouden worden met de datum van de vergelijkbare transactie.

De comparatieve methode heeft als nadeel dat er doorgaans niet automatisch een analyse van de transactieprijzen verkregen wordt. Een goede duiding van een transactieprijs vergt dan ook een analyse van de feiten en verwachtingen die in de eerdere transactie(s) een rol speelden. Die verwachtingen zijn inherent aan de transactieprijzen en kunnen niet van elkaar gescheiden worden. Hierdoor worden verwachtingen onderdeel van de marktwaarde wanneer uitsluitend de comparatieve methode wordt gehanteerd.

In hoofdstuk 4 wordt uitgebreider ingegaan op de best practices ten aanzien van het selecteren van juiste vergelijkingscijfers en het uitvoeren van een gedegen analyse en beoordeling van de (on)vergelijkbaarheid van deze referenties.

3.4 Inkomsten methode

Bij de inkomstenmethode wordt de waarde van het vastgoed gebaseerd op de toekomstige inkomsten en kosten van het vastgoed. De inkomstenmethode wordt doorgaans met behulp van rekenmodellen uitgewerkt, zoals een BAR/NAR-berekening of een Discounted Casflowberekening.

3.5 Kosten methode

Bij de kostenmethode wordt de waarde van het getaxeerde gebaseerd op de kosten om het getaxeerde te (her)bouwen. Hieronder vallen in ieder geval de grondkosten en de bouwkosten en bijkomende kosten.

3.6 Grondquote

De grondquote is de verhouding tussen de waarde van de grond en de waarde van de gehele onroerende zaak, zijnde de grond plus gebouwen en werken. De grondquote methode kent verschillende toepassingen. De eerste is het bepalen van de grondwaarde door een bepaald percentage van de verkoopwaarde van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt te nemen. Een andere toepassing is het als ‘output variabele’ berekenen van de grondquote, zodat deze als maatstaf kan dienen voor de op gelijke wijze berekende grondquotes van ander ontwikkelingsvastgoed.

4. Praktijkhandreiking

4.1 Algemeen

Dagelijks worden door register-taxateurs vele waarderingen uitgevoerd. Daarbij zijn taxateurs in Nederland gebonden aan de inhoud van de reglementen van het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT). Het NRVT registreert alle erkende taxateurs in Nederland en heeft reglementen en praktijkhandreikingen opgesteld waaraan alle taxateurs moeten voldoen. Deze praktijkhandreikingen zijn ook van toepassing op waarderingen aangaande gebiedsontwikkelingen.

De regels van het NRVT zijn gebaseerd op de internationale standaarden van de IVS en de EVS. Deze zijn door respectievelijk de RICS en TEGOVa uitgewerkt in het 'Red Book' en het 'Blue Book'. Omdat beide praktijkhandreikingen zijn gebaseerd op de IFRS (internationale boekhoudregels), zijn ze inhoudelijk nagenoeg gelijk. In deze praktijkhandreiking is ervoor gekozen om de IVS en daarmee het Red Book van RICS te volgen. Dit is onder meer zichtbaar in de verwijzingen naar onderliggende normen en kaders. Een taxateur die liever de EVS volgt, moet de verwijzingen overzetten naar de relevante bepalingen uit het Blue Book. Inhoudelijk leidt dit niet tot een ander taxatieproces en het mag zeker niet leiden tot een andere waardering.

Bij het vaststellen van een waarde is de eerste vraag die een taxateur stelt: wat is het doel van de taxatie? Het doel bepaalt namelijk de standaard die van toepassing is en daaruit volgt het toepasselijke waardebegrip. Bij het waarderen van gebiedsontwikkelingen komen de volgende doelen het meest voor:

- Bepalen inbrengwaarde
- Bepalen waarde eigendomspositie in gebiedsontwikkeling
- Bepalen waarde bouwrijpe grond
- Bepalen waarde gerealiseerd vastgoed

In de vroege fasen van gebiedsontwikkelingen (initiatieffase en planvormingsfase) worden grond en bestaande te slopen opstallen in de praktijk vaak al met een bepaalde verwachting verhandeld. Dat is inherent aan het proces van gebiedsontwikkeling. Het is van belang dat een taxateur zich bij aanvang van een taxatie afvraagt in hoeverre prijzen van vastgoed in en nabij de gebiedsontwikkeling al worden gekenmerkt door die verwachtingen. Het gaat er niet om ieder element van verwachting uit de waarde te corrigeren, maar wel om de bewustwording dat de definitie van marktwaarde uitgaat van partijen die handelen met kennis van zaken. Deze kennis zou volgens deze definitie gebaseerd moeten zijn op (onder andere) de inhoud van omgevingsvisies en rijksregels.

In het vervolg van dit hoofdstuk gaan we nader in op de wijze waarop een taxateur kan bepalen op welke methode bij het bepalen van de waarde (het meest) gesteund wordt. In verband hiermee worden uit de onteigeningsjurisprudentie enkele hoofdlijnen over de voorkeur voor een methode

gedestilleerd. In die jurisprudentie wordt, bij uitleggebieden, de voorkeur gegeven aan de comparatieve methode, zie: ECLI:NL:GHDHA:2019:158 (woningbouw locatie in uitleggebied Hoog Dalem).

Bij specifiek vastgoed of bij binnenstedelijke herontwikkelingen wordt veelal de voorkeur gegeven aan de residuele grondwaarde methode. Doorgaans is de reden daarvoor dat niet voldoende referenties gevonden kunnen worden c.q. dat de referenties onderling te sterk verschillen om daarmee een directe vergelijking te kunnen maken, zie: ECLI:NL:RBGEL:2022:5275 (Slingeland Ziekenhuis) alsmede Utrecht ECLI:RBUTR:2011:5864 (binnenstedelijke ontwikkeling Amersfoort).

4.2 Rol van de taxateur

De rol van de taxateur is het onafhankelijk en objectief vaststellen van de marktwaarde van de onroerende zaak die in een gebiedsontwikkeling betrokken is. De algemene principes hiervoor staan nader beschreven in IVS 410 Ontwikkelingsvastgoed. Voor een juiste toepassing hiervan dient de taxateur in ieder geval kennis te hebben van de waardering van zowel grond als gebouwd vastgoed. Daarnaast is het zaak voldoende kennis te hebben van het ontwikkelen van vastgoed in algemene zin en van de specifieke zaken die rondom gebiedsontwikkelingen spelen.

Hierna worden de algemene principes van IVS 410 concreter uitgewerkt naar praktische toepassingen. Als leidraad hiervoor geldt dat de taxateur zich bij het taxeren van onroerende zaken in gebiedsontwikkelingen kan laten leiden door de vraag *wat er wanneer en hoe getaxeerd moet worden*. Dit lichten we hieronder verder toe.

Allereerst moet de vraag beantwoord worden wat er getaxeerd wordt. Deze vraag kan op verschillende aspecten betrekking hebben zoals:

- Type vastgoed, bijvoorbeeld agrarische grond, woningen of kantoren.
- De betrokken kadastrale percelen, en of deze dan als *geheel* betrokken zijn of slechts als *gedeelten* daarvan.
- Status van het vastgoed: bestaand of toekomstig.
- Het zakelijke recht zoals volle eigendom, erfpachtrecht en opstalrecht.
- Inbreng grond / bestaand vastgoed, bouwrijpe grond of gerealiseerd vastgoed.

Voorts zal beoordeeld moeten worden in welke fase van de ontwikkeling er getaxeerd wordt. Hiervoor wordt verwezen naar de fasering hieronder die al eerder aan bod kwam in paragraaf 1.3:

- Initiatieffase
- Planvormingsfase
- Grondontwikkelingsfase
- Vastgoedontwikkelingsfase
- Vastgoedexploitatiefase

In onderstaand schema zijn het wat en wanneer in samenhang weergegeven.

Wanneer:				
Initiatief	Planvorming	Grond-ontwikkeling	Vastgoed-ontwikkeling	Vastgoed-exploitatie
 Gebiedsvisie vastgesteld  Omgevingsplan vastgesteld  Omgevingsvergunning verleend				
Wat:				
Inbreng grond / bestaand vastgoed		Bouwrijpe grond		Gerealiseerd vastgoed

Opdrachtgevers dienen de benodigde informatie over wat en wanneer er getaxeerd wordt bij de taxateur aan te leveren.

Vervolgens is het van belang om te bepalen hoe er getaxeerd moet worden. In de praktijk komt het voor dat een taxatie berust op beide hiervoor vermelde methoden; dit is zelfs aan te bevelen. De mate waarin de taxateur ervoor kiest om verschillende methoden te combineren of juist meer steunt op één van de beide methoden, zal afhangen van de aard van de functiewijziging, de complexiteit en de beschikbaarheid van betrouwbare gegevens voor toepassing binnen één van de – of beide – methoden.

Taxatie met gebruikmaking van de vergelijkingsmethode is in essentie objectief. Dit in die zin dat de methode gebaseerd is op een analyse van in de markt verkregen prijzen voor ontwikkellocaties met vergelijkbare ontwikkelmogelijkheden. Dit gaat vooral op als de omstandigheden rondom de referentietransactie en voorwaarden naast de verkregen prijs bekend zijn, én deze goed vergeleken (kunnen) worden dan wel vergelijkbaar kunnen worden gemaakt door het aanbrengen van correcties. In de praktijk doet die situatie zich echter niet altijd voor.

Deze praktijkhandreiking heeft als doel de taxateur te assisteren bij zowel de keuze tussen de benaderingswijzen, als bij het weergeven van de best practices bij het uitvoeren van de gekozen benaderingswijze. Echter, deze taxaties kunnen zeer complex zijn en betrekking hebben op sterk specialistische (niche)-markten. Om dergelijke taxaties vakkundig te kunnen uitvoeren, moeten taxateurs dan ook voldoende kennis hebben van de taxatiestandaarden en reglementen. Een taxateur die niet over de noodzakelijke kennis en ervaring beschikt moet zich hiervan bewust zijn, zodat hij /zij de assistentie kan inroepen van andere deskundigen.

4.2 Praktijkhandreiking

Een taxateur heeft verschillende rollen en taken. De belangrijkste zijn:

1. De taxateur biedt inzicht in het ontwikkelpotentieel.
 - 1.1 De taxateur biedt inzicht in het vigerende ruimtelijk beleid en het ontwikkelpotentieel (of het gebrek daaraan) dat dit vigerende planologische regime biedt.
 - 1.2 In het geval dat de vigerende functie (voorheen bestemming) niet beschouwd wordt als de meest optimale bestemming en er redelijke vooruitzichten zijn dat een bestemmingswijziging tot de mogelijkheden behoort, zal de taxateur zich een beeld moeten vormen van wat waarschijnlijk mogelijk is. Een analyse van bestaande planologisch relevante documenten (nationale en provinciale omgevingsvisies en verordeningen) en beleidsnota's kan daarbij nuttig zijn. Deze geven inzicht in beoogde planologische ruimte en de waarschijnlijkheid van de voorziene ontwikkelpotentie. De taxateur geeft inzicht in de aanleiding van de veronderstelde toekomstige ontwikkelpotentie (inclusief verwijzing naar concrete bronnen daarvoor). De (planologische) haalbaarheid van de beoogde (her)ontwikkeling zal onderzocht en beoordeeld moeten worden.
 - 1.3 De taxateur geeft daarnaast gemotiveerd inzicht in de aard en omvang van het ontwikkelprogramma waar de taxatie op gebaseerd wordt. Daarbij zal in de volgende zaken waar mogelijk inzicht worden verschaft:
 - De periode waarbinnen de bouw kan starten.
 - De fasering van de beoogde ontwikkeling.
 - De aard en omvang van het ontwikkelprogramma.
 - De kwaliteit van het ontwikkelprogramma; denk hierbij aan architectonische aspecten, bouwkundige en stedenbouwkundige kwaliteit, duurzaamheid en voorzieningenniveau.
 - De bebouwingsdichtheid (floor-space index of dichtheid per hectare).
 - Bijzondere obstakels of hindernissen die leiden tot relatief hoge kosten, zoals: bodemsaneringen, het oplossen van externe hinder, infrastructurele beperkingen of bijzondere kosten vanwege bodemgesteldheid, waterhuishouding of anderszins.
- De taxateur geeft telkens de onderbouwing of bronvermelding voor bovenstaande parameters.
- 1.4 In sommige gevallen kunnen opdrachtgevers taxaties verlangen van de waarde bij een (vooralsnog) fictief ontwikkelprogramma. Dergelijke taxaties kunnen opdrachtgevers een belangrijk inzicht geven en zijn uiteraard toegestaan. De taxateur maakt in dergelijke gevallen expliciet duidelijk dat er sprake is van een bijzonder uitgangspunt. Voorwaarde voor de toepassing van een bijzonder uitgangspunt is dat de gehanteerde aanname realistisch, relevant en geldig is.
2. De taxateur biedt inzicht in de toepasbaarheid van de vergelijkingsmethode.

- 2.1 Taxatie door middel van de vergelijkingsmethode is alleen betrouwbaar wanneer verkoopcijfers gevonden kunnen worden die kunnen worden geanalyseerd op basis van een min of meer gelijke eenheid, zoals bruto oppervlakte, uitgeefbare oppervlakte of (te bouwen) gebruiksoppervlak of vrij verhuurbaar oppervlak. Vergelijken met andere locaties op basis van eenheidsprijzen hoeft binnen deze methode niet altijd de enige, of meest relevante, aanpak te zijn.
- 2.2 De vergelijkingsmethode is toepasbaar als er sprake is van een actieve markt (beschikbaarheid van recente vergelijkingstransacties) en een relatief eenvoudige vorm van ontwikkeling is voorgestaan, met gangbare dichtheden (bijvoorbeeld stedelijke uitbreiding in de vorm van woningbouwontwikkeling of bedrijfsterreinen op een perceel cultuurgrond) en als het aannemelijk is dat de dichtheid, vorm en kosten per te ontwikkelen eenheid vergelijkbaar zijn. De vergelijkingsmethode is minder geschikt voor stedelijke herontwikkeling, omdat genoemde elementen daar juist sterk van elkaar kunnen verschillen en een vergelijking dus moeilijk is.
3. De taxateur besteedt bij toepassing van de vergelijkingsmethode ruim aandacht aan de kwalitatieve analyse van de referentietransacties en betreft die analyse expliciet in de rapportage.
- 3.1 Toepassing van de vergelijkingsmethode lijkt eenvoudig. Bij gebiedsontwikkeling is die vergelijking echter zelden eenvoudig. Er zijn veel denkbare relevante verschillen waarmee rekening gehouden moet worden. Dat maakt toepassing van de vergelijkingsmethode bij gebiedsontwikkeling complex. In deze praktijkhandreiking worden de best practices van toepassing van deze methode omschreven.
- 3.2 Bij toepassing van de vergelijkingsmethode zal ruim aandacht besteed moeten worden aan de referentie-analyse. Onderstaand wordt een globaal overzicht gegeven van onderdelen die - mits uiteraard relevant - in de kwalitatieve analyse van de referentietransacties betrokken kunnen worden.

De taxateur zal (voor zover mogelijk en controleerbaar) verslag doen van deze elementen van de bij de waardering betrokken referentie:

- Datum van de transactie (datum sluiten koopovereenkomst en datum notariële levering).
- Bron (akte, vindplaats, enz.).
- Welke informatie was er op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst voor koper en verkoper beschikbaar? Waarop baseerden zij hun beslissingen?
- Wat waren de marktomstandigheden op het moment van de transactie?
- Wat waren de toekomstverwachtingen op het moment van de transactie?
- Wat was het relevante overheidsbeleid op het moment van de transactie? Zoals: sectoraal beleid (o.a. gemeentelijke woonvisie, regionale woondeal en rijksbeleid) en ruimtelijk beleid (o.a. gemeentelijke, provinciale en nationale omgevingsvisies; provinciale omgevingsverordening en Besluit kwaliteit leefomgeving).

- In hoeverre wijken de marktomstandigheden, het overheidsbeleid en de toekomstverwachtingen op het moment van taxeren af van de marktomstandigheden en de verwachtingen op het moment van de transactie?
- Wie was de verkoper in de transactie?
- Wat was diens vermoedelijke belang bij de transactie (bijvoorbeeld het realiseren van waardestijging het overeenkomen van een toekomstige bouwclaim in ruil voor de grondverkoop)?
- Welke wijze van kostenverhaal gold er op het moment van de transactie?
- Om wat voor type koper (bijvoorbeeld, overheid, bouwer, ontwikkelaar of speculant) ging het bij de transactie?
- Wat was het vermoedelijke motief van de koper (profiteren van toekomstige waardestijging, oogmerk GREX of VEX, ontwikkelwinst behalen, etc.)? Als de koper een overheid is: is de transactie onderdeel van een samenwerkingsovereenkomst met bouwclaims of is er uitsluitend sprake van een aankoop van vastgoed (actieve verwerving door overheid)?
- Zijn er nabetalings aan de verkoper overeengekomen (bijvoorbeeld bij functiewijziging of bij een hogere bebouwingsdichtheid) en zijn deze voldoende bepaalbaar? (Want: wanneer deze niet voldoende bepaalbaar zijn, moet de referentie worden verworpen.)
- Zijn er (naast de koopsom) andere voordelen voor de verkoper overeengekomen (bijvoorbeeld functiewijzigingen van overblijvende eigendommen of voorkeursrechten tot koop tegen gereduceerde koopsommen, etc.)?
- Ligging binnen het beoogde ontwikkelgebied (denk aan zichtlocaties).
- Reeds bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op basis van de vigerende bestemming.
- Verschillen in locatiespecifieke kosten (bodemsanering, waterhuishouding, bodemgesteldheid, etc.).
- Verschillen in eisen en verplichtingen op het gebied van bouwregels en duurzaamheid.

3.3 In de kwalitatieve analyse van de referentietransacties betreft de taxateur de kenmerken van het marktgebied of -segment waarin het getaxeerde en de referentie gelegen zijn.

- In hoeverre zijn die vergelijkbaar c.q. in welke mate bieden die verschillende opbrengstpotenties? Corrigeer bijvoorbeeld de referenties voor de gemiddelde opbrengstpotentie per regio om de referentie te kunnen toepassen op het getaxeerde.
- In hoeverre bevinden het getaxeerde en de referentie zich in dezelfde planvormingsfase?

4. De taxateur motiveert bij toepassing van de residuele waarde methode de inputparameters en onderbouwt deze zo veel mogelijk met objectieve bronnen.

4.1 Het detailniveau van de toepassing van de residuele waarde methode en van de motivatie en onderbouwing hiervan, zal afhangen van het doel van de taxatie, het moment binnen de

gebiedsontwikkeling waarop de taxatie uitgevoerd wordt en het type te taxeren vastgoed. Er is niet één toepassingswijze die voor alle situaties geschikt is. Het is aan de taxateur om hierin een afweging te maken.

4.2 De taxateur besteedt, als de taxatie op de residuele waarde methode als primaire methode steunt, aandacht aan de onderbouwing van de navolgende onderdelen van de residuele berekening:

- De onderbouwing van de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelopgave.
- De onderbouwing van de bruto ontwikkelwaarde. De onderbouwing daarvan is een traditioneel taxatievraagstuk.
- De onderbouwing van de gehanteerde stichtingskosten (wanneer vanuit een VEX gerekend wordt).
- De onderbouwing van de kosten van de grondexploitatie (vgl. bijlage IV bij artikel 8.15 Omgevingsbesluit).
- De onderbouwing van de fasering.
- De onderbouwing van tijdsinvloeden (opbrengsten- en kostenstijgingen).
- De onderbouwing van de eventuele disconteringsvoet (bijvoorbeeld op basis van een WACC).
- De wijze van publiekrechtelijk kostenverhaal.
- De onderbouwing van risicocorrecties (bijvoorbeeld met behulp van een scenario-analyse of risico-afslag).

4.3 In bijlage 2 worden voorbeelden en praktische tips gegeven ten aanzien van het aanbrengen van een realiteitstoets. Ook wordt daar een hiërarchie aangebracht in de nauwkeurigheid van verschillende soorten input.

4.4 Wanneer gebruik wordt gemaakt van de residuele waarde methode moet een zo volledig mogelijke inventarisatie van de relevante planvorming gemaakt worden. Dit geldt al in de initiatief- en planvormingsfase. Een duiding van het toekomstige vastgoed in termen van hoeveelheden, typen en oppervlakten zal binnen de kaders van die planvorming moeten plaatsvinden. Wanneer de taxateur hiervoor de benodigde deskundigheid niet zelf heeft, zal zij of hij de deskundigheid van anderen kunnen inroepen. De kaders worden gevormd door onder andere (niet limitatief):

- Rijsregels, dus landelijke wet- en regelgeving
- Structuurvisies en/of omgevingsvisies
- Woonvisies en/of volkshuisvestingsprogramma's
- Gemeentelijk grondprijnsbeleid
- Nota gemeentelijk grondbeleid
- Beeldkwaliteitsplannen
- Nota bovenwijkse voorzieningen
- Nota / programma kostenverhaal en financiële bijdragen

- Nota parkeernormen
- Overige gemeentelijke beleidsdocumenten

Zodra het omgevingsplan vastgesteld en onherroepelijk is, vormt dit het meest voor de hand liggende uitgangspunt voor toepassing van de residuele grondwaarde methode.

5. De taxateur wordt aangeraden om een iteratief proces te doorlopen en een kwantitatieve gevoeligheidsanalyse op te nemen.
- 5.1 Taxeren op basis van de residuele waarde methode is geen deductief proces, waarbij men door middel van recherche en deductie op enkele invoerwaarden en daarmee op één oplossing uitkomt. Het is meer een iteratief proces, dat wordt gekenmerkt door stelselmatige herhaling van onderdelen van het proces, zij het met instelbare, veranderlijke waarden. Daardoor kunnen allerlei variaties en vertakkingen optreden. Zo wordt uiteindelijk de foutmarge verkleind (en daarmee ook: de taxatie-onzekerheid). Taxateurs doen er dan ook goed aan dit iteratieve proces te doorlopen. Op deze wijze ontstaat een goed beeld van de invloed van de gedane aannames op de uitkomst. Ook ontstaat een goed beeld van die elementen uit de berekening die een grote invloed hebben op het resultaat en die mogelijk meer beschouwing of onderzoek verlangen.
- 5.2 De residuele waarde methode vereist de invoer van een grote hoeveelheid gegevens, die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij zal een groot aantal aannames moeten worden gedaan. Kleine wijzigingen in enige invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot grote wijzigingen in de uitkomst. Ze kunnen elkaar echter ook opheffen. Sommige invoervariabelen kunnen ingeschat worden met een redelijke mate van zekerheid, maar bij andere staat de taxateur voor grote uitdagingen. Om een voorbeeld te noemen: de winstmarge of het verlangde rendement varieert al naar gelang de koper een ontwikkelaar, een bouwer, een ontwikkelende bouwer, een eigenaar/gebruiker of een belegger is en varieert ook nog eens in de tijd en naar gelang het risicoprofiel dat het project toegedicht wordt (hetgeen doorgaans gedurende het ontwikkeltraject verandert). Ook zijn marktpartijen niet transparant over winstmarges en interne rendementseisen.
- 5.3 Het opnemen van een kwantitatieve gevoeligheidsanalyse is nuttig om de onzekerheden die besloten liggen in de berekening bloot te leggen en te analyseren. Gewaakt moet echter worden voor het effect dat een statistische gevoeligheidsanalyse die onzekerheden overschat en uitvergroot. De uitkomst is, statistisch gesproken, in het algemeen meer gevoelig voor variaties in bouwkosten en de bruto ontwikkelopbrengst. Dat is ook de reden waarom veel aandacht geschonken moet worden aan het ijken daarvan aan de markt en het onderbouwen van die parameters. Als deze parameters met een kleine variatie gewijzigd worden, ontstaat er al een vrij grote bandbreedte. Dit is echter slechts statistiek. In de praktijk hebben beide namelijk invloed op elkaar. Een slechte vastgoedmarkt leidt doorgaans ook tot malaise in de bouw, terwijl een goede vastgoedmarkt leidt tot een hogere vraag naar nieuwbouw en daardoor tot een stijging van de bouwkosten. In de praktijk is dit element dus minder gevoelig dan het op het eerste gezicht lijkt. Van de

taxateur wordt verwacht dat deze de visie van marktpartijen op deze variatie vertaalt in de gevoeligheidsanalyse.

Zoals in alle gevallen moet de taxateur ervan overtuigd zijn over voldoende kennis van de verschillende parameters van de residuele berekening te beschikken. In voorkomende gevallen is het aan te bevelen om bijvoorbeeld het advies van een (bouw)kostendeskundige in te winnen.

6. Een comparatieve toets kan behulpzaam zijn. De taxateur wordt aangeraden om in alle gevallen een relatie met de (grond)markt te leggen.
- 6.1 Zelfs wanneer er weinig betrouwbare vergelijkingscijfers zijn, kan een relatie met (grond)marktcijfers een bruikbare check bieden van een taxatie die gebaseerd is op de residuele methode. Wellicht ontstaat een bruikbaar marktbeeld dat de marktconformiteit van de uitkomst van de residuele methode (mede) kan ondersteunen. Wellicht is het mogelijk om globaal te toetsen. Wellicht is een beperkt aantal transacties geschikt om de parameters uit de residuele methode aan te 'ijken'. Als van een bepaalde (willekeurige) verkochte locatie, naast de koopsom, ook alle details over de beoogde ontwikkeling bekend zijn, kan immers een residuele waarde berekening gemaakt worden, waarbij de gebruikte parameters of aannames getoetst of 'geijkt' kunnen worden aan de in de markt aangetroffen verkoopprijs. Op deze wijze is een beperkt aantal transacties vaak al zeer goed bruikbaar om gemaakte aannames te toetsen aan hun marktconformiteit.
7. De taxateur biedt inzicht in de wijze waarop de uiteindelijke puntschatting tot stand gekomen is.
- 7.1 Als enkel de residuele benadering is toegepast, voegt de taxateur – gebruikmakend van op ervaring gebaseerd intuïtief inzicht - de verschillende uitkomsten uit het iteratieve proces samen, rekening houdend met de nauwkeurigheid van de gebruikte input parameters als bedoeld in bijlage 2 en de eventueel gemaakte gevoeligheidsanalyse, tot één uitkomst.
- 7.2 Wanneer eveneens de vergelijkingsmethode is toegepast, voegt de taxateur de uitkomsten van beide methoden tot de werkelijke waarde samen, rekening houdend met de (on)nauwkeurigheid van beide methoden. Bijvoorbeeld de (im)perfecte marktreferenties naar (on)vergelijkbaarheid of aantal, of de (on)nauwkeurigheid van de inputparameters die gebruikt zijn bij de residuele methode. Voorts maakt de taxateur hierbij gebruik van op ervaring gebaseerd intuïtief inzicht.

Wordt er op basis van planvorming een andere situatie getaxeerd dan de feitelijke situatie, dan zal daarvoor een bijzonder uitgangspunt geformuleerd moeten worden. Is er bijvoorbeeld feitelijk sprake van agrarische grond maar wordt er getaxeerd op basis van een toekomstig bouwprogramma, dan zal daarvoor een bijzonder uitgangspunt geformuleerd moeten worden.

4.4 Matrix

Afhankelijk van de antwoorden op de vragen in de voorgaande paragraaf kan de taxateur een afweging maken hoe hij zijn taxatie zal opstellen. Daarvoor kan onderstaande matrix als

hulpmiddel dienen.

Fase:	Initiatief	Planvorming	Projectontwikkeling	Vastgoedontwikkeling	Vastgoedexploitatie
Huidige situatie	Agrarische grond Bestaand vastgoed	Agrarische grond Bestaand vastgoed	Agrarische grond Bestaand vastgoed Bouwrijpe grond	Bestaand vastgoed Bouwrijpe grond Bouwproject in uitvoering Nieuw gebouwd vastgoed	Nieuw gebouwd vastgoed
Toekomstige situatie met bijzonder uitgangspunt	Nieuwbouw programma	Nieuwbouw programma	Nieuwbouw programma	Nieuwbouw programma	
Methode huidige situatie	Comparatief Inkomsten	Comparatief Inkomsten	Comparatief Inkomsten Residueel	Comparatief Inkomsten Kosten Residueel	Comparatief Inkomsten
Methode toekomstige situatie	Comparatief Residueel	Comparatief Residueel	Comparatief Residueel	Comparatief Residueel	

Wanneer de functie eenmaal gewijzigd is, kan de grond bouwrijp gemaakt worden. Dit betekent dat in de fase van projectontwikkeling en vastgoedontwikkeling sprake kan zijn van bouwrijpe grond. Voor de taxatie van bouwrijpe grond ligt toepassing van de residuele grondwaarde methode het meest voor de hand.

In deze fasen zullen de taxaties van de huidige situatie en de toekomstige situatie normaal gesproken met elkaar overeenstemmen, aangezien het toekomstige bouwprogramma dan al (vrijwel) vaststaat en als uitgangspunt voor de taxatie genomen kan worden.

Is het bouwproject in uitvoering, dan kan dat ook met behulp van de kostenmethode getaxeerd worden.

Volledigheidshalve merken we op dat het vaststellen van de schadeloosstelling buiten het bereik van deze praktijkhandreiking ligt. Dit geldt eveneens voor fiscale aspecten. Beide zijn dermate specialistisch en casuïstisch dat het in voorkomende gevallen raadzaam is hiervoor de juiste expertise in te schakelen.

Wijze van rapporteren

Er moet worden voldaan aan de minimale vereisten voor elke taxatie zoals opgenomen in de IVS, EVS, RICS Red Book en NRV. Bij het waarderen van gebiedsontwikkelingen zal minimaal aan deze punten moeten worden voldaan en zal er voldoende aandacht moeten zijn voor de duiding van de specifieke omstandigheden en risico's die met het onderwerp van de taxatie gepaard gaan.

5. Definities en afkortingen

Actief grondbeleid

Bij een actieve grondexploitatie is de gemeente eigenaar van de grond. De gemeente koopt grond, maakt die bouw- en bruikbaar en verkoopt deze (zie notitie grondbeleid BBV, deel B).

Bouwgrond in exploitatie

Die gronden in eigendom van de gemeente waarvoor door de raad een grondexploitatiecomplex met een grondexploitatiebegroting is vastgesteld. De waardering is gebaseerd op de waardering per complex, rekening houdend met de vervaardigingskosten (zie notitie Grondbeleid Commissie BBV 2023).

Complexwaarde

Binnen een complex worden alle lasten en baten en functies van de gronden binnen het complex geëgaliseerd en hebben alle gronden binnen het complex (in beginsel) dezelfde waarde. Dit volgt uit artikel 15.24 in de Omgevingswet.

Bij het bepalen van de prijs van een onroerende zaak moet er rekening mee worden gehouden dat deze onroerende zaak onderdeel kan uitmaken van een groter geheel, een 'complex'. Hieronder wordt verstaan de als één geheel in exploitatie gebrachte of te brengen zaken. Indien sprake is van een complex dan worden alle lasten en baten en functies van de gronden binnen het complex geëgaliseerd en hebben alle gronden binnen het complex (in beginsel) dezelfde waarde (<https://www.gebiedseconomie.nl/content/c/complexwaarde>).

Egalisatiebeginsel

Zie ook het begrip complexwaarde. Het egalisatiebeginsel houdt kort gezegd in dat de verschillende functies die rusten op het geheel van een complex (bijv. groen, wonen en verkeer) gelijkelijk de waarde van het complex bepalen. Waardeverschillen binnen het complex worden 'geëgaliseerd'. Binnen een complex worden alle lasten en baten en functies van de gronden binnen het complex geëgaliseerd en hebben alle gronden binnen het complex (in beginsel) dezelfde waarde.

Eliminatiebeginsel

Het eliminatiebeginsel is vastgelegd in artikel 15.23 in de Omgevingswet en houdt kort gezegd in dat bij de bepaling van de schadeloosstelling, het werk waarvoor wordt onteigend en de plannen voor dat werk buiten beschouwing moeten blijven (artikel 15.23 in de Omgevingswet).

Faciliterend grondbeleid

Bij een faciliterende exploitatie is de grond in handen van private eigenaren. In de Omgevingswet wordt ervan uitgegaan dat de eigenaren in dat geval de bouwgrond ontwikkelen en dat de gemeente de openbare voorzieningen in het gebied aanlegt en de openbare ruimte inricht. De gemeente verhaalt de kosten daarvan op de private eigenaren. Wanneer de eigenaar de werkzaamheden voor het aanleggen van de openbare voorzieningen en de inrichting van openbare ruimte heeft uitgevoerd, worden de kosten daarvan in mindering gebracht op de

kostenverhaalsbijdrage (zie hoofdstuk 13.6 kostenverhaal in de Omgevingswet en hoofdstuk 8 Omgevingsbesluit).

Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling betreft het proces van (her-)ontwikkeling van een gebied, door financiering en realisatie van een aantal samenhangende ruimtelijke projecten en met als doel(en) om ruimte ter beschikking te krijgen voor verschillende maatschappelijke functies en om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren.

Gebruikswaarde

De waarde van de onroerende zaak of onroerende zaken, uitgaande van een voortzetting van het bestaande gebruik of met het in potentie van het object te maken gebruik.

Grondexploitatie

De grondexploitatie is de fase van een gebiedsontwikkeling waarin gronden worden verworven, opstallen worden gesloopt, gronden eventueel gesaneerd worden en de grond bouw- en woonrijp gemaakt wordt. Er kan over een gebiedsontwikkeling een berekening van kosten en opbrengsten gemaakt worden, beschouwd vanuit de gemeente (Handreiking grondbeleid voor raadsleden).

Op basis van het BBV kwalificeert een gebiedsontwikkeling als grondexploitatie als door de raad een wijziging van het omgevingsplan en een grondexploitatie wordt vastgesteld. (zie notitie Grondexploitaties Commissie BADO).

Grondwaarde

De marktwaarde van de grond.

Inbrengwaarde

De inbrengwaarde van de in te brengen onroerende zaken wordt geraamd overeenkomstig de bepalingen voor onteigening zoals opgenomen in artikel 15.21 tot en met 15.24 van de Omgevingswet, met dien verstande dat voor gronden die zijn onteigend of waarvoor een onteigeningsbeschikking is gegeven of die op onteigeningsbasis zijn of worden verworven, de inbrengwaarde gelijk is aan de schadeloosstelling op basis van paragraaf 15.3.1 van de Omgevingswet of op basis van de WOZ-waarde op basis van de gebruikswaarde voor het kalenderjaar waarin de raming wordt vastgesteld.

Tot de inbrengwaarde worden gerekend:

- De waarde van de grond en de te slopen opstallen in de toestand voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een bopa.
- De in bijlage IV onder B2, B3 en B4 genoemde kosten, inclusief de kosten die voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan of het projectbesluit of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een bopa zijn gemaakt en die direct verband houden met de te verrichten bouwactiviteiten.

Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. (NRVT)

Publiek-private samenwerking

Kenmerk van PPS bij gebiedsontwikkelingsprojecten is dat partijen in meer of mindere mate samenwerken bij het opstellen van een plan voor de ontwikkeling van een locatie of gebied en/of samenwerken bij de grondexploitatie, bijvoorbeeld door de taken en de risico's van de grondexploitatie te delen. (Europa decentraal, Publiek-private samenwerking bij gebiedsontwikkeling)

Werkelijke waarde

De prijs die tot stand zou zijn gekomen bij een veronderstelde vrije koop in het economisch verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper (art. 15.22 Omgevingswet)

Lijst van gebruikte afkortingen

AAI	Aanvullende Archeologische Inventarisatie
BAR/NAR	Bruto Aanvangsrendement / Netto Aanvangsrendement
BBV	Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten
BOPA	Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
BOW	Bruto Ontwikkelwaarde
Commissie BADO	Commissie Bedrijfsvoering, Auditing Decentrale Overheden
DCF	Discounted Cash Flow
EVS	European Valuation Standards
GOP	Gross Operating Profit
GREX	Grondexploitatie
IFRS	International Financial Reporting Standards
IVS	International Valuation Standards
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
PPS	Publiek Private Samenwerking
PPT-criteria	Criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
SAI	Standaard Archeologische Inventarisatie
VEX	Vastgoedexploitatie
WACC	Weighted Average Cost of Capital
WOZ	Waardering onroerende zaken
WVG	Wet voorkeursrecht gemeenten

6. Bijlagen

Bijlage 1: Taxaties gebiedsontwikkeling

Actief grondbeleid	
- waardering bouwgrond in exploitatie	Notitie Grondbeleid Commissie BBV 2023
- waardering warme grond – grond waarvoor nog geen grondexploitatie is vastgesteld, maar die onder voorwaarden in de toekomstige functie mag worden gewaardeerd	Notitie Grondbeleid Commissie BBV 2023
- voorkeursrecht: prijsvaststellingsprocedure	Artikel 9.16 Omgevingswet
- Werkelijke waarde en schadeloosstelling bij onteigening	Artikelen 15.21 tot en met artikel 15.24 Omgevingswet
Faciliterend grondbeleid	
- waardering inbrengwaarde tbv anterieure overeenkomst	Artikel 13.13 Omgevingswet
- waardering inbrengwaarde tbv vaststelling omgevingsplan met tijdvak	Artikel 13:14 Omgevingswet
- waardering inbrengwaarde tbv afgifte kostenverhaalsbeschikking bij kostenverhaal zonder tijdvak	Artikel 13:15 Omgevingswet
- waardering inbrengwaarde tbv omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa)	Artikel 13:14 Omgevingswet
- hertaxatie inbrengwaarde omgevingsplan	Sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer wettelijk verplicht.
Publiek-private samenwerking	
- waardering inbrengwaarde tbv afsluiten samenwerkingsovereenkomst	
Private exploitatie	
- Waardering inbrengwaarde tbv haalbaarheidsstudies en financiering	

Bijlage 2: Toepasbaarheid taxatiemethoden

Methode	Toepasbaarheid			
	Rechtstreeks bepalen (grond)waarde	Binnen residuele methode		
		Bepaling Bruto Ontwikkel Waarde	Bepaling bouwkosten	Overige opmerkingen
Vergelijkingsmethode	Ja	Ja, geschikt voor diverse soorten vastgoed	Ja	Ook diverse andere kostenposten kunnen vergeleken worden
Regressie methode / hedonische methode	Nee	Modelmatig bepaalde woningwaardes v.o.n.	Nee	minder locatiespecifiek
Bruto aanvangsrendement (BAR)	Nee	Bepaling van BOW bij bedrijfsmatig vastgoed/ beleggingsvastgoed zoals te realiseren huurwoningen		
Netto aanvangsrendement	Nee	Bepaling van BOW bij bedrijfsmatig vastgoed/ beleggingsvastgoed zoals te realiseren huurwoningen		
Draagkrachthuurmethode	Nee	Bepaling van BOW bij bedrijfsmatig vastgoed, meer specifiek horeca of retail		
Gross-operating-profit (GOP)	Nee	Bepaling van BOW bij exploitatiegebonden vastgoed		
Discounted Cash Flow (DCF)	Nee	Bepaling van BOW bij bedrijfsmatig vastgoed/exploitatiegebonden vastgoed / beleggingsvastgoed zoals te realiseren huurwoningen		Ook toepasbaar als hulpmiddel bij bepaling van de grondwaarde bij langjarige ontwikkelingen, om kosten en opbrengsten (of het residu hiervan) contant te maken naar waardepeildatum
Residuele benadering	Ja	-	-	-
nieuwbouwwaarde	nee		Ja	
Componentenmethode	nee		Ja	Nauwkeurige kostenrekening, niet heel gangbaar. Wel goed bruikbaar bij transformatie van bestaande verouderde panden (casco's)
'kuberings'methode	nee		Ja	Globale kostenrekening o.b.v. eenheden (m2 of m3)
Retrospectieve methode	Nee			(historische) Kosten om de grond technisch en juridisch bouwrijp te maken ontwikkelen zich niet gelijk aan de markt

Bijlage 3: Onderdeel van de waardering en wijze van invulling

Onderdeel	Nauwkeurig					Globaal
Niveau aanduiding	6	5	4	3	2	1
Ontwikkelprogramma	Omgevingsvergunning voor bouw	+ Stedenbouwkundig programma met beeldkwaliteit	Uitgewerkt omgevingsplan	Stedenbouwkundig programma van eisen/ globaal omgevingsplan	Vergelijking met aanpalend programma ¹⁰	Ervaringscijfers per ha
Bouwkosten	offertes aannemers	Calculaties	Kostenkengetallen per archetype ¹¹			Algemene kengetallen
Kosten bouw- en woonrijpmaken	offertes GWW aannemers	Calculaties	Kostenkengetallen obv functiekaart ¹² , kostenverhaalregels in het omgevingsplan		Kosten kengetallen obv totale plangebied ¹³	Ervaringscijfers per ha ¹⁴
Kostenverhaal	Anterieure overeenkomst		Kostenverhaalregels in het omgevingsplan	Maximale plankosten obv hoofdstuk kostenverhaal Omgevings-regeling (plankostenscan) Kosten bovenwijkse voorzieningen in Nota Bovenwijkse Voorzieningen		Ervaringscijfers
Kosten archeologie			Raming o.b.v. AAI ¹⁵	Raming o.b.v. SAI ¹⁶		Raming o.b.v. archeologische verwachtingskaart
Rendementseis		Raming o.b.v. WACC + toets aan markttransacties	Toets van residuele berekening door markttransacties ¹⁷	Raming o.b.v. WACC marktpartijen ¹⁸	Raming o.b.v. risicovrij rendement plus toeslag	
Ontwikkeltermijn		Concrete planning na afgifte alle relevante vergunningen	concrete planning na onherroepelijk worden omgevingsplan		Vergelijking met ontwikkeltermijn andere projecten met vergelijkbare omvang en complexiteit	Algemene ervaringen

¹⁰ Hierbij worden omringende bebouwingen gebruikt als referentiekader ten aanzien van bebouwingsdichtheden, bouwhoogte en dergelijke.

¹¹ Hier is al een indeling van het bouwprogramma naar duidelijk te onderscheiden diverse soorten gebouwen bekend, welke gelinkt kunnen worden aan gepubliceerde kostenkengetallen van bepaalde archetypes.

¹² Hier kan op basis van een indeling van het plangebied naar functies (woningbouw, bedrijven, groen, verkeer, water, etc.) een raming gemaakt worden.

¹³ Hier zijn voor aanpalende, of qua grondslag en omstandigheden vergelijkbare, gebieden al ervaringen opgedaan en kunnen vergelijkingen van kosten per m² plangebied gebruikt worden.

¹⁴ Er wordt bedoeld dat ervaringscijfers van andere projecten, niet noodzakelijkerwijs dichtbij of vergelijkbaar, gebruikt worden.

¹⁵ Aanvullende Archeologische Inventarisatie

¹⁶ Standaard Archeologische Inventarisatie

¹⁷ Het 'terugrekenen' van marktgegevens waarbij verder gedetailleerde input parameters voorhanden zijn en de rendementseis de (bij voorkeur enige) onbekende is en die daardoor berekend kan worden.

¹⁸ Raming op basis van bij de taxateur bekende kosten (bij diverse marktpartijen) van kapitaal (Weighted Average Cost of Capital). Wanneer een rendementseis van (slechts) één marktpartij de grondslag vormt voor de taxatie, is niet noodzakelijkerwijs sprake van een taxatie van de marktwaarde.

Bijlage 4: Nadere uitwerking residuele waarde methode

1. Bepaling Bruto Ontwikkel Waarde

- 1.1 De te hanteren basis van waarde is de marktwaarde van de voorgenomen ontwikkeling, getaxeerd met het bijzondere uitgangspunt dat de ontwikkeling voltooid is op de taxatiedatum, in de marktomstandigheden op de waardepeildatum. Dit wordt hierna aangeduid als de Bruto Ontwikkel Waarde. In de praktijk zijn hiervoor twee varianten. De eerste is de variant waarbij uitgegaan wordt van verkoop van (bouwrijpe) grond, een zuivere grondexploitatie (GREX). De tweede is de variant waarbij uitgegaan wordt van verkoop van (al dan niet 'turn key') opgeleverde opstallen. Dit wordt wel aangeduid als een vastgoedexploitatie (VEX).
- 1.2 Voor sommige ontwikkelingen, met name bij woningbouw, kan de aanpak zijn om het totaal van de waardes te nemen van de individuele te bouwen objecten of individueel te verkopen kavels. In andere gevallen kan een aanvullend bijzonder uitgangspunt zijn dat de ontwikkeling niet alleen is voltooid, maar ook verhuurd en inkomsten genereert.
- 1.3 Bij sommige typen nieuwgebouwde onroerende zaak is het gebruikelijk om ze 'vrij op naam' aan te bieden in de markt. De koper hoeft dan geen kosten te maken die betrekking hebben op de transactie. De verkoper draagt deze kosten en de daarmee gepaard gaande belastingen, doorgaans BTW. Bij de residuele waarde berekening wordt als opbrengst daarom meestal aansluiting gezocht bij een opbrengst die gezuiverd is voor de af te dragen BTW, notaris- en kadasterkosten, hier voor het gemak de bruto ontwikkelwaarde exclusief BTW genoemd.

2. Wijziging planologie en daarmee gepaard gaande activiteiten

- 2.1 Als de vigerende bestemming niet passend is voor het beoogde ontwikkelprogramma, dan is het nodig om te reserveren voor de kosten voor het wijzigen van de planologische status van de ontwikkellocatie. Typische kosten hiervoor zijn advieskosten, leges, benodigde (voor)onderzoeken en juridische ondersteuning. Denk echter ook aan kosten die gepaard gaan met vertragingen als gevolg van bezwaar- en beroepsprocedures. Dit zijn niet enkel extra juridische advies- en vertegenwoordigingskosten, maar ook de kosten die gepaard gaan met het tijdelijk beheer en bezit (denk aan belastingen) van het grondstuk. Ook factoren als renteverlies en waardeontwikkeling kunnen hierin een rol spelen. Onder dit kopje behoren normaliter niet de voorzieningen voor risico's thuis die behoren bij mogelijke wijzigingen in het ontwikkelprogramma gedurende of als gevolg van deze planologische procedure. Dit soort risico's behoort op een correcte wijze te worden beschouwd bij de finale bepaling van de grondwaarde (zie paragraaf #).
- 2.2 Het effect op de kosten van nog af te sluiten (anterieure) overeenkomsten over kostenverhaal en grondexploitatiebijdrage met de gemeente vraagt hier aandacht. De overeenkomst kan immers leiden tot alleen het betalen van een financiële

kostenverhaalsbijdrage, maar óók tot een combinatie met andersoortige verplichtingen, zoals het ontwikkelen van sociale woningbouw of het aanleggen van voorzieningen. Ook het moment waarop deze verplichtingen ontstaan, kan relevant zijn voor een residuele berekening. Taxateurs moeten dan ook grondige kennis hebben van de kostensoorten die een gemeente in rekening kan brengen, evenals van de regels omtrent profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid hiervan (PPT-criteria). Ook moeten zij inzicht hebben in de praktijk van het sluiten van anterieure overeenkomsten, aangezien hierbij meer contractvrijheden bestaan dan binnen het zuiver wettelijke kader voor het kostenverhaal. Verder verdient het aanbeveling om hierover nauwgezet met de opdrachtgever dan wel de gemeente te overleggen.

2.3 Naast de kostenverhaalsbijdrage zijn er nog diverse kosten die samenhangen met het verkrijgen van de uiteindelijke planologische en vergunning-technische instemming van de diverse bevoegde gezagen. Te denken valt aan:

- De kosten voor archeologische onderzoeken en opgravingen
- De kosten voor mitigerende maatregelen voor flora en fauna
- De kosten voor mitigerende maatregelen voor flora en fauna tijdens de sloop van bestaande gebouwen
- Verplichtingen voor duurzaam of energieneutraal bouwen
- Kosten die gepaard gaan met bijzondere architectuur of bouwvoorschriften die het bouwbesluit te boven gaan
- Kosten voor geluidswering en andere akoestische maatregelen
- Kosten voor het voorkomen van fijnstof tijdens de uitvoering
- Kosten voor extern salderen met 'stikstofrechten' van elders

3. Locatie-specifieke kosten

3.1 Hierbij zal onderzocht worden in hoeverre er sprake is van kosten die gemaakt moeten worden alvorens de gangbare bouwactiviteiten kunnen starten. Er kan gedacht worden aan:

- De kosten die gepaard gaan met (mitigerende) maatregelen ter behoud of bescherming van natuur, habitats, flora en fauna.
- De kosten die gepaard gaan met het terugbrengen van een overstromingsrisico naar aanvaardbare normen.
- Het saneren van bodemvervuilingen.
- Archeologische opgravingen of het anderszins beschermen van het bodemarchief, bijvoorbeeld door een alternatieve (duurdere) funderingswijze of wijze van bouwrijp maken.
- Het realiseren van snelweg-afritten of andere ingrepen aan het hoofdwegennet.
- Het uitvoeren van grondverbeteringswerkzaamheden.

- 3.2 Indien van toepassing, kan er ook gedacht worden aan minder technische locatie-specifieke kosten, zoals de kosten voor het gebruiks- en functievrij maken van het terrein of aanliggende terreinen, planschade, kosten voor aankoop van aanliggende terrein binnen het te ontwikkelen complex of het opheffen van erfdienstbaarheden.

4. Bouwkosten

- 4.1 Een nauwkeurige inschatting van de bouwkosten voor het ontwikkelprogramma op de taxatiedatum, is een belangrijke component in een residuele grondwaarde berekening.
- 4.2 De residuele grondwaarde berekening is erg gevoelig voor afwijkingen in bouwkosten. De nauwkeurigheid waarmee bouwkosten ingeschat kunnen worden kan sterk variëren al naar gelang de specifieke locatieomstandigheden, de fase waarin de planvorming verkeert, de aard van het plan, ongebruikelijke gebouwen en bouwvoorschriften en de mate waarin de bouw moet voldoen aan duurzaamheidsvoorschriften.

5. Bijkomende kosten

- 5.1 De omvang van de bijkomende kosten varieert eveneens sterk, naar gelang de omvang en complexiteit van de beoogde ontwikkeling. De volgende aspecten worden daarbij in ogenschouw genomen:
- Professioneel advies met betrekking tot ontwerp, kosten- en projectmanagement. Een ontwikkelteam behelst normaliter: een planoloog, architect, calculator en een civieltechnisch ingenieur. Additioneel advies kan ingewonnen worden bij: installatietechnici, constructeurs, landschapsarchitecten, verkeersdeskundigen, akoestische deskundigen, projectmanagers, financieel deskundigen, ecologen, archeologen, stedenbouwkundigen, rentmeesters en aanbestedingsspecialisten, afhankelijk van het soort project.
 - Juridisch advies en bijstand gedurende de gehele looptijd van het project.
 - Verkoop en verhuurkosten. Dit is inclusief 'incentives', promotie- en marketingkosten en makelaarskosten. Ook de kosten voor het maken van brochures, maquettes of zelfs voorbeeldgebouwen of informatiepunten kunnen hierbij inbegrepen zijn, zeker bij de ontwikkeling van grootschalige woningbouwprojecten.
 - De kosten die gepaard gaan met het verkrijgen van een ontwikkelingsfinanciering, inclusief taxatiekosten, notariskosten, afsluitprovisie en, bij complexere financieringen, de kosten voor het opzetten van financieringsstructuren, due dilligence, rapportage en monitoring en juridische kosten.

6. Fasering

- 6.1 Grotere ontwikkelprogramma's worden doorgaans gefaseerd uitgevoerd. Fasering van de infrastructuur of van specifieke onderdelen kan ook een gevolg zijn van regelgeving. Bijvoorbeeld een eis dat de parkeervoorzieningen of aanpassingen aan hoofdinfrastructuur

gereed zijn alvorens gebouwen in gebruik genomen worden. Ook kan fasering voortkomen uit efficiencyoverwegingen, bijvoorbeeld om (groot) materieel efficiënt in te zetten. Dergelijke faseringen hebben invloed op de kasstroom voor de ontwikkelaar, wat vertaald wordt in hun biedingen. Faseringen hebben daarom invloed op de taxatie van dit soort vastgoed. In dergelijke gevallen is het gangbaar om het moment waarop kosten en opbrengsten zich naar verwachting zullen voordoen, tot uitdrukking te laten komen in de totstandkoming van de residuele berekening door ze contant te maken naar de waardepeildatum. Hiervoor kan de discounted cashflowmethode behulpzaam zijn.

- 6.2 In gevallen waar individuele gebouwen verkocht worden, maar zeker ook bij de ontwikkeling van woningbouw, komt het veelvuldig voor dat voordat wordt gestart met de bouw, het merendeel (bijvoorbeeld 70%) van de ontwikkeling verkocht is. Daarbij wordt met de kopers vaak een betaling in delen overeengekomen, waarbij de betalingen afhankelijk zijn van de voortgang van het bouwproces. In dergelijke gevallen komt het de nauwkeurigheid ten goede, wanneer alle inkomsten en kosten berekend worden naar het moment waarop zij te verwachten zijn.

7. Ontwikkelwinst en financiering

- 7.1 De aard van de ontwikkeling en de overheersende praktijk in de markt voor die sector, geeft enige hulp bij het vaststellen van een rendementspercentage of rate-of-return, maar het percentage dat uiteindelijk opgenomen wordt, zal van geval tot geval anders zijn.
- 7.2 Het is gebruikelijk dat de ontwikkelaar hetzij een winst zoekt op het door hem geïnvesteerde kapitaal in de totale ontwikkelkosten (inclusief rente), hetzij een winst in relatie tot de uiteindelijk gerealiseerde Bruto Ontwikkel Waarde. Beide ramingsmethodes zijn gangbaar en aanvaard.

Dankwoord

Tot slot willen we onze oprechte dank uitspreken aan alle betrokken RICS-leden in Nederland die hebben bijgedragen aan het tot stand komen van deze praktijkhandreiking. Zonder de waardevolle inzichten, expertise en samenwerking van onze leden en de betrokken organisaties in Nederland was dit resultaat niet mogelijk geweest.

Een bijzondere dank gaat uit naar Joël Scherrenberg, voorzitter van de Adviesraad van RICS Nederland, voor zijn voortrekkersrol en initiatief om dit document te realiseren. Zijn visie en inzet hebben een cruciale bijdrage geleverd aan dit succes.

Dit document weerspiegelt niet alleen de gezamenlijke inspanning, maar ook het gedeelde streven naar verdere professionalisering en transparantie binnen het vakgebied. Door de gebundelde krachten is er een uniform document ontstaan dat van grote waarde is voor de Nederlandse samenleving.

Namens RICS danken wij u allen voor uw inzet en betrokkenheid bij deze belangrijke mijlpaal.

December 2024

Delivering confidence

We are RICS. As a member-led chartered professional body working in the public interest, we uphold the highest technical and ethical standards.

We inspire professionalism, advance knowledge and support our members across global markets to make an effective contribution for the benefit of society. We independently regulate our members in the management of land, real estate, construction and infrastructure. Our work with others supports their professional practice and pioneers a natural and built environment that is sustainable, resilient and inclusive for all.

General enquiries
contactrics@rics.org

Candidate support
candidatesupport@rics.org



rics.org