

Taxatierichtlijn gebiedsontwikkeling

Paul Nelisse (RICS)

3 september 2024



Wat staat er in?

- Aanwijzingen voor de taxateur voor het bepalen van de waarde bij gebiedsontwikkelingen, zoals:
 - Benodigde informatie
 - Wet- en regelgeving
 - Methodieken
 - Aandachtspunten voor de onderbouwing
- Doel: bevorderen transparantie en uniformiteit in waardebepalingen van gebiedsontwikkelingen

Gemaakte keuzes

- Bedoeld voor een brede doelgroep
 - Taxateurs, gemeenten, ontwikkelaars, financiers, beleggers, woningcorporatie, overheden en overige stakeholders
- Verdiepende informatie
 - Gebiedsontwikkelingen zijn nou eenmaal een omvangrijk fenomeen, en kent veel aspecten
 - Verschillen in kennisniveau bij betrokkenen
- Gebaseerd op wet- en regelgeving en bestaande standaarden

Begrip: gebiedsontwikkelingen

- Gebiedsontwikkelingen:
 - “Gebiedsontwikkeling betreft het proces van (her-) ontwikkeling van een gebied, door planvorming, financiering en realisatie van een aantal samenhangende ruimtelijke projecten en met als doelen om ruimte ter beschikking te krijgen voor verschillende functies en om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving van het gebied te verbeteren.”
- Grondbeleid
 - Actief
 - Faciliterend

Begrip: raming kosten en opbrengsten

Fase			
Bestaand gebied	Grondexploitatie	Projectontwikkeling Vastgoedontwikkeling	Vastgoed-exploitatie
Inbreng Grond / bestaand vastgoed	Opbrengsten <ul style="list-style-type: none"> Bouwrijpe grond Exploitatie-opbrengsten bestaand vastgoed Subsidies 	Opbrengsten <ul style="list-style-type: none"> Verkoop gerealiseerd vastgoed (eigenaar gebruik of belegging) Subsidies 	Aankoop en exploitatie van gerealiseerd vastgoed
	Kosten (bijlage IV Omgevingsbesluit), o.a.: <ul style="list-style-type: none"> Verwerving grond of bestaand vastgoed Sloop Sanering Bouw- woonrijp maken Planontwikkelingskosten Bovenwijkse kosten Financieringskosten Risicovoorziening 	Kosten <ul style="list-style-type: none"> Aankoop bouwrijpe grond Bouwkosten Bijkomende kosten zoals honoraria adviseurs, marketing, verzekeringen, aansluitkosten, transactie- en overige kosten. Winst / risico Financieringskosten Algemene kosten ontwikkelaar 	
<p>←</p> <p>Van bestaand gebied naar grondexploitatie tegen de inbrengwaarde:</p> <ul style="list-style-type: none"> Marktwaarde huidige functie / gebruik <p>OF</p> <ul style="list-style-type: none"> Marktwaarde toekomstige functie Schadeloosstelling 		<p>←</p> <p>Van grondexploitatie naar projectontwikkeling als bouwrijpe grond, op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Marktwaarde bouwrijpe grond 	<p>←</p> <p>Van projectontwikkeling naar vastgoedexploitatie op basis van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Marktwaarde gerealiseerd vastgoed

Methodieken

- Belangrijke waarderingsvraagstukken:
 - Inbreng grond en bestaand vastgoed t.b.v. raming kosten en opbrengsten c.q. kostenverhaal
 - Waardering bouwrijpe grond
 - Waarde gerealiseerd vastgoed
- Verschillende methodieken voor verschillende vraagstukken
- Voornaamste benaderingen voor inbrengwaarde:
 - Comparatief
 - Residueel

Methodieken

- Residuele grondwaarde:
 - Waarde van de grond is het saldo van de verkoopopbrengsten van het toekomstige onroerend goed en de kosten om die te realiseren
 - Inzicht in toekomstig programma
 - Verwachtingen omtrent het programma
 - Dynamiek van het programma tijdens proces gebiedsontwikkeling
- Comparatieve methode
 - Vergelijking met recente transacties

Goed opdrachtgeverschap gemeente

- Unieke positie gemeenten als opdrachtgever:
 - Publiekrechtelijke taak
 - Privaatrechtelijke rol
- Goede taxatie vraagt om goede input
 - Planvorming
 - Programma
 - Aantallen
 - Typen
 - Sloopkosten
 - Bodemsanering
- Kostenverhaal

Publiekrechtelijke taak gemeenten

Instrument	Omschrijving	Waar te vinden in de Ow
Omgevingsvisie	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
Programma	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
Omgevingsplan	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
Algemene Rijksregels	Rijksregels die overal relevant zijn voor de fysieke leefomgeving, zoals bijvoorbeeld ten aanzien van de kwaliteit van bouwwerken.	§ 4.3.2
Omgevingsvergunning	De vergunning die benodigd is om omgevingsplan activiteiten te verrichten, zoals bouwen.	Afdeling 5.1
Projectbesluit	Besluit benodigd voor het uitvoeren van een project.	§ 5.2.1

Goed opdrachtgeverschap gemeente

- Kostenverhaal
 - Bijlage IV Omgevingsbesluit, onder B2, B3 en B4 genoemde kosten
 - B2: De kosten om de gronden in het plan vrij te maken van persoonlijke lasten en, 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
- Inzicht delen met taxateur

Hoe moet je gronden die op de balans staan meenemen?

- Artikel 63 BBV:
 - Lid 1 - Activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
 - Lid 5 – Van activa waarvan de bestemming verandert, wordt de actuele waarde van de nieuwe bestemming in de toelichting op de balans opgenomen.
- Taxaties zowel bij inbreng als tijdens gebiedsontwikkeling van belang

Work in progress

- Opmerkingen uit consultatieronde verwerken
- Dialoog met onteigeningsdeskundigen
- Nieuwe consultatieversie en –ronde
- Afronding najaar 2024