

Toelichting taxatiemethodieken

Meerjaren Perspectief
Grondexploitaties 2024 - 2025

Er zijn verschillende methodieken om gronden te taxeren. Daarbij is het doel van de taxatie en de specifieke eigenschappen van invloed op het eindresultaat. In de Grondprijsbrief gaat het om de waardering van gronden tegen de marktwaarde.

De definitie van marktwaarde is: *'de marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen de grond zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen en bereidwillige koper en bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met de kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.'*¹

Om de marktwaarde te taxeren kunnen verschillende taxatiemethodieken worden gehanteerd. Dit is afhankelijk van het type grond of recht dat gewaardeerd moet worden. Hieronder worden de meest gebruikelijke methodieken voor grond toegelicht en bij welke grond deze methodiek wordt toegepast:

1. *Comparatieve methode*

Bij deze methode wordt de waarde gebaseerd op referenties. De referenties worden met elkaar vergeleken en verschillen worden in de waardering gecorrigeerd. Om goed te kunnen vergelijken is diepgaande informatie vereist van vergelijkbare objecten en het getaxeerde. Alleen dan kan een goede correctie worden toegepast. Om bijvoorbeeld de waarde van een woning te kunnen vergelijken moet het afwerkingsniveau, de grootte van de woning en bijvoorbeeld de omvang van het perceel beoordeeld worden. Deze methodiek wordt veelal toegepast voor de waardering van de waarde van woningen, bedrijven, maatschappelijk vastgoed en zakelijke rechten. Voor het vergelijk van bouwgrond zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden en de planologische status van belang. Deze methode geldt ook als basis voor andere taxatiemethoden.

Voorbeeld:

Kenmerken	Referentie woning	Te taxeren woning	Vergelijk
Grootte woning in m ³	475	450	-/-
Grootte perceel in m ²	245	300	+
Bouwjaar	2000	2015	+
Afwerking	matig	hoog	-/-
Energielabel	A	A+	+
Verkoopprijs	€ 440.000		+
Getaxeerde waarde			€ 490.000

2. *Residuele grondwaarde berekening*

Residueel rekenen is een methode die vaak wordt gebruikt in de vastgoed- en gebiedsontwikkeling om te bepalen **wat een ontwikkelaar maximaal kan betalen voor de grond** of een object, gegeven de verwachte opbrengsten en kosten van een project. Het uitgangspunt is: **wat blijft er "residueel" over voor de grondwaarde**, nadat alle andere kosten en opbrengsten zijn meegenomen. Voor de gemeentelijke grondexploitaties wordt deze methodiek, naast de comparatieve methode, ook gebruikt voor het bepalen van de waarde van bouwrijpe grond. Een verdere toelichting van de verschillende onderdelen om tot de residuele grondwaarde te komen is onderaan deze bijlage weergegeven.

3. *Inkomstenbenadering*

Bij deze benadering wordt gekeken naar het rendement dat op een investering kan worden gerealiseerd. Deze inkomsten kunnen op verschillende manier worden benaderd.

a. **Bruto aanvangsrendement (BAR)**

Dit is een veelgebruikte rekenmethode in vastgoed om het rendement van een investering op basis van de **huuropbrengst** en de **aankoopprijs** van een pand te berekenen. Investerders gebruiken het om verschillende panden met elkaar te vergelijken. Dit kengetal helpt bij het bepalen of een pand aantrekkelijk is als investering of tegen welke prijs het vastgoed kan worden aangekocht om een specifiek rendement te behalen. Dit is een grove methode zonder meteen naar alle kosten of risico's te kijken. De gemeente past deze methodiek toe als input voor de residuele grondwaarde methode. Voor deze methode is het noodzakelijk om eerst de waarde van het vastgoed te bepalen waarna de stichtingskosten in mindering kunnen worden gebracht.

¹ RICS, *praktijkhandreiking taxaties gebiedsontwikkeling*, december 2024

Voorbeeld

Koopsom	€ 250.000	=	8%	BAR
Jaarhuur	€ 20.000			

b. **Netto aanvangsrendement (NAR)**

Ten opzichte van de BAR is dit een verfijndere rekenmethode. Bij de NAR wordt rekening gehouden met kosten die direct samenhangen met het vastgoed. Het geeft daardoor een realistischer beeld van het verwachte rendement op een vastgoedbelegging. Dit kengetal wordt vaak gebruikt door professionele beleggers, banken en taxateurs bij waardering en investeringsbeslissingen. Door kosten mee te nemen wordt het risico van de investering beter zichtbaar. De NAR maakt het mogelijk om vastgoedobjecten eerlijker te vergelijken met andere beleggingsopties of vastgoedobjecten.

Voorbeeld

Koopsom	€ 250.000	=	7%	NAR
Jaarhuur -/- kosten	€ 20.000 -/- € 2.500			

c. **Discounted Cashflow methode (DCF)**

Bij deze financiële waarderingmethode wordt de **huidige waarde** berekend op basis van de **verwachte toekomstige kasstromen**. Dit gebeurt door die toekomstige kasstromen contant te maken met een bepaalde **disconteringsvoet** (meestal gebaseerd op het gewenste rendement of het risico van de investering). De DCF geeft een gefundeerde waarde op basis van de werkelijke verwachte opbrengsten van een investering. Deze methodiek kan bijvoorbeeld gebruikt worden voor de waardering van huurwoningen.

4. Grondquote

De grondquote is de verhouding tussen de waarde van de grond en de totale waarde van het vastgoed (bijvoorbeeld een woning). De grondquote wordt uitgedrukt als een percentage en laat zien welk deel van de totale waarde toe te rekenen is aan de grond.

Er zijn twee belangrijke toepassingen van de grondquote:

- Als methode om de grondwaarde te bepalen: Hierbij wordt een vast percentage (de grondquote) genomen van de verwachte verkoopwaarde van het vastgoed. Zo kan op basis van de totale verwachte opbrengst de grondwaarde worden geschat.
- Als vergelijkingsmaatstaf: De grondquote kan ook worden berekend om deze vervolgens te vergelijken met de grondquotes van andere projecten. Zo ontstaat inzicht in de marktconformiteit of efficiëntie van een ontwikkeling.

Voorbeeld

VON-prijs	€ 570.000	=	26%	grondquote
Grondwaarde	€ 150.000			

Rekenvoorbeeld residueel rekenen:

uitgangspunten:	kenmerken	eenheid
vrijstaande woning		
oppervlakte woning	190 m ² bvo	
stichtingskosten:	1.700 per m ² bvo	
kavelgrootte	400 m ²	
BTW	21%	

omschrijving	bedragen (afgerond)	
VON-prijs	€ 570.000	
BTW	€ 99.000	
Stichtingskosten	€ 323.000	-/-
Residuele kavelprijs	€ 148.000	
Residuele grondwaarde per m ² uitgeefbaar excl. BTW	€ 370	
Residuele grondwaarde per m² uitgeefbaar incl. BTW	€ 448	

scenario's bij marktontwikkelingen

omschrijving	basis	VON-prijs + 5%	verschil €	verschil procentueel
VON-prijs	€ 570.000	€ 599.000	€ 29.000	5%
BTW	€ 99.000	€ 104.000	€ 5.000	
Stichtingskosten	€ 323.000	€ 323.000	-	
Residuele kavelprijs	€ 148.000	€ 172.000	€ 24.000	
Residuele grondwaarde per m ² uitgeefbaar	€ 370	€ 430	€ 60	
Residuele grondwaarde per m² uitgeefbaar	€ 448	€ 520	€ 73	16%

omschrijving	basis	stichtingskosten + 5%	verschil €	verschil procentueel
VON-prijs	€ 570.000	€ 570.000	-	
BTW	€ 99.000	€ 99.000	-	
Stichtingskosten	€ 323.000	€ 339.000	€ 16.000	5%
Residuele kavelprijs	€ 148.000	€ 132.000	€ -16.000	
Residuele grondwaarde per m ² uitgeefbaar	€ 370	€ 330	€ -40	
Residuele grondwaarde per m² uitgeefbaar	€ 448	€ 399	€ -48	-11%

omschrijving	basis	VON-prijs + 10% stichtingskosten + 5%	verschil €	verschil procentueel
VON-prijs	€ 570.000	€ 627.000	€ 57.000	10%
BTW	€ 99.000	€ 109.000	€ 10.000	
Stichtingskosten	€ 323.000	€ 339.000	€ 16.000	5%
Residuele kavelprijs	€ 148.000	€ 179.000	€ 31.000	
Residuele grondwaarde per m ² uitgeefbaar	€ 370	€ 448	€ 78	
Residuele grondwaarde per m² uitgeefbaar	€ 448	€ 541	€ 94	21%

omschrijving	basis	VON-prijs + 10% stichtingskosten + 10%	verschil €	verschil procentueel
VON-prijs	€ 570.000	€ 627.000	€ 57.000	10%
BTW	€ 99.000	€ 109.000	€ 10.000	
Stichtingskosten	€ 323.000	€ 355.000	€ 32.000	10%
Residuele kavelprijs	€ 148.000	€ 163.000	€ 15.000	
Residuele grondwaarde per m ² uitgeefbaar	€ 370	€ 408	€ 38	
Residuele grondwaarde per m² uitgeefbaar	€ 448	€ 493	€ 45	10%



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl