

Bussum

Blaricum

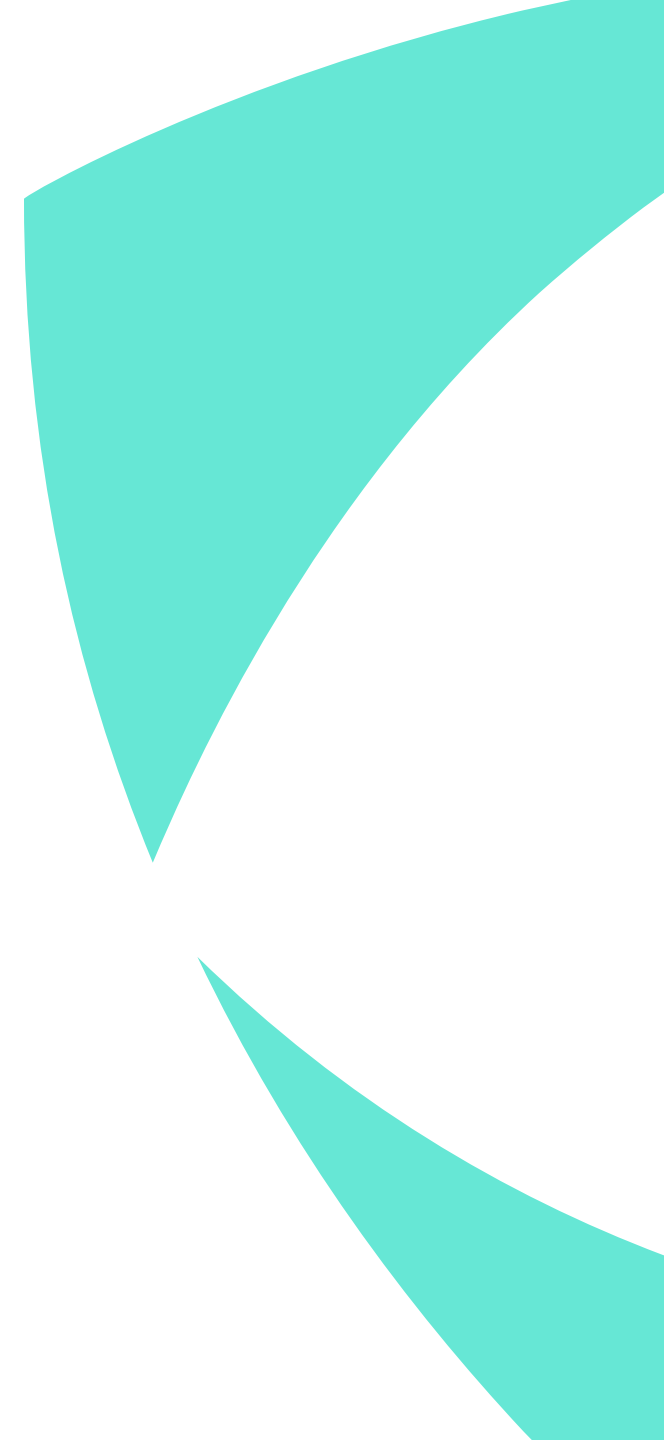
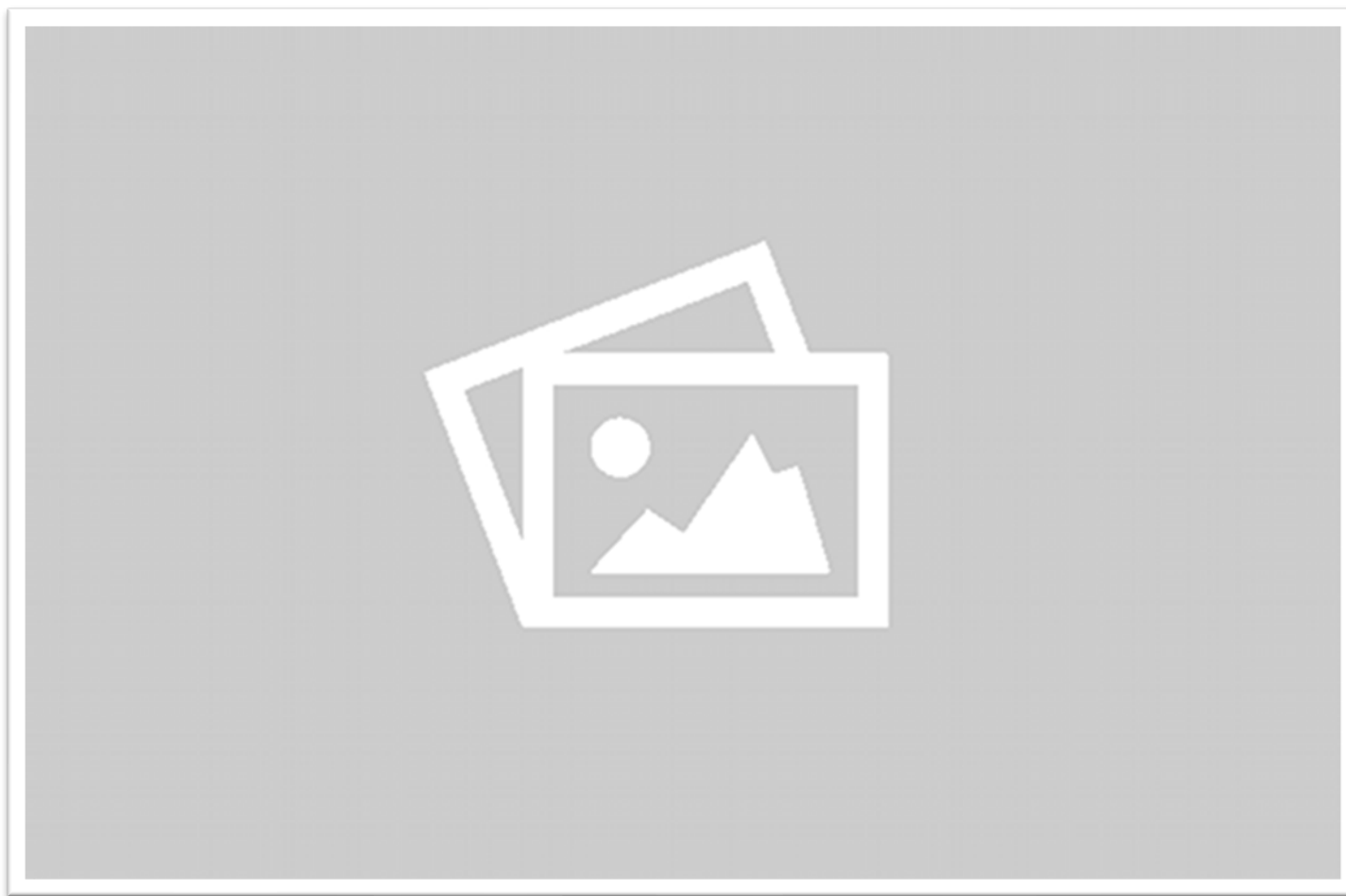
Praktijkhandreiking Taxaties bij gebiedsontwikkeling

Laren

VvOR seminar Modernisering grondbeleid

Vers van de pers !

Deze ochtend uitgereikt door RICS aan de Minister



Achtergrond

NRVT

- Stelsel van reglementen
- Praktijkhandreikingen voor deel vakgebieden
- Onafhankelijk tucht
- → vindt zijn weg in taxaties i.v.m. grondzaken/grondbeleid

RICS

- 'Delivering confidence'
- Vergroten kwaliteit en voorspelbaarheid taxaties door 'standard setting'
- Stelsel van 'Professional Standards' en 'Practice information' (information papers, guidance notes)

Aanleiding

Kamerbrief 19-6-2023

Sinds kredietcrisis kopen gemeenten minder grond → grotere afhankelijkheid andere partijen

Oplossingsrichtingen:

- Spoor I: grond komt sneller en eerder beschikbaar, binnen bestaand wettelijk kader (parallele trajecten?)
- Spoor II: grond goedkoper en publieke kosten beter dekken
 - Concrete uitkomsten van dit spoor zijn: een verbeterde voorzienbaarheid van kosten, een nieuwe, **gezamenlijke richtlijn voor taxaties**, een verbeterde inbrengwaarde en lagere verwervingskosten van grond.
- Spoor III: waardeestijging van grond komt meer ten gunste van publieke doelen

Aanleiding

Onderzoek Brink groep 6-12-2023

Bevindingen:

grondprijsontwikkelingen resulteren regelmatig in een publiek tekort
prijsontwikkelingen en waardebeoordelingen beïnvloeden elkaar (referentie
transacties)

*Citaat: "... Daarnaast wordt ook meerdere keren opgemerkt dat bij de
comparatieve methode wordt gekeken naar transacties die niet vergelijkbaar
zijn of al zijn gebaseerd op speculatieve grondaankopen in het gebied (vier van
de acht)*

Aanbeveling: waarborg een uniforme wijze van waardebeoordeling → taxatie richtlijn,
definitie helder, taxatieproces eenduidig en transparant uiteengezet.

*Citaat: "Het is essentieel dat taxateurs waarborgen dat referentietransacties
aansluiten bij de kenmerken van het voorgenomen plan (wat betreft
betaalbaarheid, kwaliteit, benodigde investeringen). Zo niet, dan dient
daarvan onderbouwd te worden afgeweken om speculatie niet te voeden"*

Proces totstandkoming

NRVT: past niet bij certificerende instelling

RICS : pakt de handschoen op

Aanloop

- Expertsessies
- Literatuurstudie

Consultatieversie 27 mei 2024

- Marktwaaarde als waardebegrip (i.p.v. werkelijke waarde)
- Toekomstige situatie als bijzonder uitgangspunt
- Residuele methode lijkt hoofdmethode

Proces totstandkoming

Kritiek uit het werkveld

Gebundelde reactie RICS leden werkzaam binnen de grondzaken praktijk met aanbod tot leveren van input:

- Kwaliteit schiet nog tekort
- Elementen die sturend opgevat kunnen worden en een bedreiging vormen voor onafhankelijkheid en objectiviteit taxateur
- Bijvoorbeeld een stelling die als feit wordt gepresenteerd: dat een gebied pas zijn waarde ontleent aan de nieuwe functie en bebouwingmogelijkheden als een omgevingsplan vastgesteld is
- Strijdig met geldende wetgeving en jurisprudentie



Proces totstandkoming

RICS

- 4 co-auteurs toegevoegd
- Vrij, onafhankelijk, collegiaal proces
- Input 'kritiekgroep'
- Input en bundeling teksten
- Eindredactie en vormgeving extern

Inhoud Praktijkhandreiking

1. Inleiding
 2. Wettelijk kader en jurisprudentie
 3. Methodieken
 4. Praktijkhandreiking
 5. Definities en bijlagen
- 2 en 3 geven uitleg aan taxateurs en opdrachtgevers
 - 4 en 5 geven handreikingen aan taxateurs en gebruikers van rapporten, beoogd om consistentie, kwaliteitsverbetering en voorspelbaarheid te vergroten

Inhoud Praktijkhandreiking

taxateur geeft inzicht in de feiten

- Vigerende planologie
- bij ontwikkelpotentieel: bronnen van die potentie
- Bij ontwikkelpotentieel: kwantificering van de potentie waar taxateur van uit gaat

Doel:

- Realiteitsgehalte danwel risicoprofiel potentieel scherp krijgen
- Zorgvuldige vergelijking met referenties mogelijk maken

Inhoud Praktijkhandreiking

Bij vergelijkingsmethode, per referentie:

- scherpe analyse prijsvormingsmoment en beschikbare informatie op dat moment
 - Denk aan: planologie, woningbeleid (woonvisie/woondeals), kostenverhaal,
- Bijzondere (on)geschiktheid
- Andere belangen dan zuivere GREX
 - Denk aan: bouwproductie veiligstellen, marge VEX
- Overige omstandigheden
 - Denk aan: reeds bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden, nabetalingen, andere voordelen
- Doel: aanscherpen vergelijking
- Ook op het aspect van gewijzigd (woon)beleid

Inhoud Praktijkhandreiking

Bij residuele grondwaarde methode:

- Als hoofdmethode: minimale te onderbouwen elementen en verplichte scherpe analyse planologisch beleid en kostenverhaalsregels

Daarnaast:

- Aanbevelingen voor onderbouwing (o.a. matrix 'reality check')
- Aanbevelingen voor iteratief proces
- Aanbevelingen voor gevoeligheidsanalyse
- Gedetailleerde uitleg residuele methode in de bijlage

Doel:

- verbeterde inzichtelijkheid, navolgbaarheid en kwaliteit
- Onderlinge 'weging' van die kwaliteit

Eindvraag:

Zijn alle issues nu de wereld uit ?

Deels “ja” : appels met appels vergelijken

Deels “nee” : in de praktijk lange tijd geen concreet beleid

- ‘speculatieve’ fase duurt lang
- Lange tijd geen concreet inzicht in planning, planologie, concrete woonvormen, kostenverhaal
- Bij WVG taxaties verwacht ik niet veel impact: vaak in vroegtijdig stadium
- Bij Onteigeningen is wél concreet inzicht: mogelijke verscherping analyse en berekeningen kunnen hier wel leiden tot verschillen met ‘oude’ transacties
- Aanbeveling: Zeer vroeg transparant zijn op concreet niveau t.a.v. kostenverhaal en (details) van gewenste ontwikkeling

Vragen?