

Integrale beschrijving van gehanteerde taxatiemethoden voor geselecteerde objecten door deskundigencommissie Bezuidenhout

Versie van 13 september 2024 (definitieve 5^e geanonimiseerde versie)

Inleiding en samenvatting

Deze notitie geeft een integrale beschrijving van de gebruikte taxatiemethoden voor het schatten van de grondwaarde per begin 2023 van geselecteerde objecten in Bezuidenhout. In deze notitie is nagegaan of kan worden volstaan met een grondwaardebepaling door schatting van de marktwaarde van een vergelijkbare bouwkaavel met toepassing van de 55% aftoppingsregel van de gemeente. Daartoe is de grondwaarde ook geschat met andere taxatiemethoden, om te bezien of dit niet tot lagere geschatte grondwaarden zou leiden (in die zin dat toepassing van een andere taxatiemethode tot een lagere grondwaarde zou leiden dan met de 55% aftoppingsregeling). Zoals verwacht, blijkt hiervan geen sprake. Dit maakt dat er volstaan kan worden met het bepalen van de grondwaardes als de marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond, waarna de 55% regel wordt toegepast.

Versie na hoor en wederhoor

Het gaat hier om de 5^e geanonimiseerde versie. Een eerste concept versie is voor hoor en wederhoor voorgelegd aan de opdrachtgever, de gemeente Den Haag, en aan de eerdere taxateur van geselecteerde objecten, Van Ameyde Waarderingen. Dit heeft geleid tot veel discussies, vooral over gemaakte veronderstellingen en het gebruik van meerdere taxatiemethoden. Hun opmerkingen zijn voor zover ze naar de mening van de commissie terecht waren in een tweede versie van dit rapport meegenomen. Tevens zijn in deze versie inbegrepen de bevindingen van een onafhankelijk deskundigenonderzoek naar de (bijkomende) bouwkosten van een onafhankelijk onderzoeksbureau, welk onderzoek door de gemeente is opgedragen.¹ Begin september 2024 is voor hoor en wederhoor met de erfpachters een derde versie gemaakt waarin op verzoek van de gemeente de taxatie-uitkomsten van de individuele geselecteerde objecten zijn verwijderd en waarin specifieke informatie verkregen van het onderzoeksbureau is verwijderd en/of verder is geanonimiseerd. Dit laatste is gedaan omdat dit bureau op straffe van een forse boete niet heeft ingestemd met het gebruik van hun rapport door derden. Vervolgens heeft 6 september een overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de erfpachters en de gemeente. Die vertegenwoordigers hebben vervolgens een serie vragen en opmerkingen gemaakt over de derde versie. Die zijn voor zover ze naar de mening van de commissie terecht waren in de definitieve (4^e) versie van dit rapport meegenomen. Hierna is nog voor communicatie met derden een 5^e versie gemaakt waarin de taxatie-uitkomsten van de

¹ Getiteld, getiteld Deskundigenrapport staartkosten residuele berekening bouwrijpe gronden te Den Haag. van 1 juli 2024. De naam van onderzoeksbureau mag van dit bureau niet worden genoemd op straffe van een dwangsom.

individuele geselecteerde objecten zijn verwijderd en waarin specifieke informatie verkregen van het onderzoeksbureau is verwijderd en/of verder is geanonimiseerd. Voor een verslag van alle hoor en wederhoor met genoemde partijen en voor de wijze waarop de commissie met de vele opmerkingen en vragen is omgegaan zij verwezen naar de notitie Verslag van het commentaar van de betrokken partijen op concept versies van de taxaties van de deskundigencommissie Bezuidenhout, derde versie.

Vertrouwelijkheid

Voorafgaande schriftelijke toestemming van genoemd bureau is vereist voor elke openbaarmaking van informatie van het bureau. Dit geldt ook voor publicatie op internet, het openbaar maken of verzenden aan derden van een verslag waarin de naam van het bureau wordt genoemd, alsmede ten aanzien van het gebruik van de naam van het bureau in elk ander document dat openbaar wordt gemaakt of ter beschikking wordt gesteld aan derden. In al deze gevallen dient tijdig een concept van het document te worden verstrekt aan het bureau. Bijlagen van een rapport maken een onverbreekelijk deel uit van het rapport. Wanneer de verstrekte informatie zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bureau openbaar wordt gemaakt, wordt gepubliceerd of ter beschikking wordt gesteld aan derden, is de overtreder een direct opeisbare boete van € 250.000,- verschuldigd aan het bureau.

Opdracht en achtergrond

De taxaties zijn uitgevoerd ten behoeve van een mogelijk onderzoek naar eventueel benodigde aanpassingen in eerder uitgebrachte aanbiedingen aan erfpachters in de projectmatige heruitgifte in erfpacht van (woon)objecten in Bezuidenhout. De taxaties zijn verricht op basis van de uitgangspunten van het Plan van aanpak onderzoek waardering Projectmatige Heruitgifte (PMH) Bezuidenhout, gedateerd 5 oktober 2023.

De beoogde heruitgiftes in erfpacht vinden plaats op basis van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008 (AB 1986). Het hiervoor genoemde doel wordt bereikt door, conform de opdracht van de gemeente, het schatten op waardepeildatum (van 1 januari 2023) van de grondwaarde conform de vigerende erfpachtvoorwaarden, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare kavel bouwgrond. Voor het bepalen van een nieuwe canon of een afkoopsom bij een heruitgifte in erfpacht moet immers de recente grondwaarde worden bepaald. Ter vermijding van misverstanden merken wij op dat onze taxaties niet worden gebruikt ten behoeve van het bepalen van een nieuwe aanbieding aan erfpachters, doch ten behoeve van een onderzoek naar eventueel benodigde aanpassingen in eerder uitgebrachte aanbiedingen aan erfpachters in de projectmatige heruitgifte van Bezuidenhout.

Erfpachtsituatie in Bezuidenhout; regelgevend kader

In Den Haag zijn er volgens de gemeente ongeveer 13.000 erfpachters waaraan de grond vanwege aflopende erfpachtrechten in de periode tot 2035 opnieuw uitgegeven dient te worden. Deze erfpachters hebben veelal een 'tijdelijke' erfpacht, dus voor een bepaalde tijd. Conform het gemeentebeleid gebeurt heruitgifte dan in eeuwigdurende erfpacht, tegen zowel een geactualiseerd canonpercentage, als een geactualiseerde (opnieuw getaxeerde) grondwaarde. Deze circa 13.000 erfpachters hebben 75 jaar een canon betaald gebaseerd op een destijds vastgesteld (meestal vast nominaal) bedrag, dat niet met de inflatie en/of de marktwaardestijging van woningen is meegegroeid. Van circa 1.500 erfpachters loopt het erfpachtrecht af in 2025. Dit betreft vooral erfpachters in de wijk Bezuidenhout.² In de betreffende erfpachtaktes en in de bijbehorende algemene voorwaarden³ staat over de vaststelling van de nieuwe canon bij heruitgifte na verloop van het eerste erfpachtijdvak (hier van 75 jaar) dat er eerst moet worden gekomen tot een (minnelijke) overeenkomst over de heruitgifte. Als er geen overeenstemming wordt bereikt, kunnen er drie deskundigen worden benoemd die een (niet bindend) advies hierover uitbrengen aan Burgemeester en wethouders. En indien het erfpachtrecht eindigt, dan bepalen de drie deskundigen het bedrag dat de erfpachters toekomt als schadevergoeding.

In 1986 is er aanvullend beleid gekomen. Het gaat hier om a) de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993 versie 2008 (AB 1986 herz. 1993/2008) en b) Aanvullende Algemene Regels voor de Heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986, herziening 1993, versie 2008 (AAR 1986 herz. 1993/2008), beide van de gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling.

In deze aanvullende algemene regels staat in artikel 4 van de Aanvullende Algemene Regels onder andere het volgende (zie ook de tekst van het artikel hieronder weergegeven).

- Het uitgangspunt voor de berekening van de grondwaarde bij heruitgifte is de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik.
- Verder wordt gezegd dat "de overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor bepaling van de canon (...) (zal) vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op vijfenvijftig procent (55%) van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond." Dit zegt evenwel niets over hoe die grondwaarde moet worden bepaald. De 55% regeling is slechts een aftoppingsregeling.
- Daarnaast wordt de drie-deskundigen regeling weer aangehaald.

² Het gaat hier veelal om woningen die na een bombardement op de wijk in de Tweede Wereldoorlog zijn gebouwd in het begin van de jaren 50 van de vorige eeuw en waarvan de gronden toen in tijdelijke erfpacht zijn uitgegeven voor 75 jaar.

³ Zie de Verordening betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtovereenkomsten uit 1930 (met herdruk in 1964). Het gaat dan vooral om de artikelen 2 en 23.

Bepaling van de canon

Artikel 4

- 4.1 In afwijking van het bepaalde in artikel 8 AB 1986 herz. 1993/2008 zal de gemeente bij de bepaling van de grondwaarde bij heruitgifte rekening houden met de waardedrukkende werking van eventueel bestaande opstallen. Als zich op de her uit te geven grond opstallen bevinden, zal het uitgangspunt voor de grondwaarde bij heruitgifte het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen bij oplevering vrij van huur en/of gebruik zijn.
De overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor de bepaling van de canon conform artikel 8 AB 1986 herz. 1993/2008, zal vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald worden dan op vijftig procent (55%) van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.
- 4.2 Indien geen overeenstemming wordt bereikt over de grondwaarde zal, ook indien het betreffende erfpachtsrecht daarin niet voorziet, op verzoek van de erfpachter advies ingewonnen kunnen worden van drie deskundigen overeenkomstig het bepaalde in Verordening 26.
Het advies zal betrekking hebben op de hoogte van de grondwaarde, waarin eventueel begrepen het aandeel van de waarde van de grond in de totale marktwaarde van de grond met opstallen en/of de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.

In 1987 is er ook een taxatie-instructie gekomen t.b.v. de heruitgifte in erfpacht. Daarin staat o.a. het volgende.

- Dat met de erfpachters “na afloop van het [erfpacht] kontrakt zo mogelijk een nieuw kontrakt [wordt] gesloten (heruitgifte in erfpacht).”
- Voor de vaststelling van de “marktwaarde” van de grond zal gebruik worden gemaakt van “proeftaxaties door in- en externe deskundigen.”. Uit die proeftaxaties is gebleken “dat een grote groep percelen valt onder de 55% regel; d.w.z. dat voor deze groep de marktwaarde van de grond hoger blijkt dan 55% van een vergelijkbare onbebouwde kavel.”
- Bij twijfel of een perceel onder de 55% regel valt, dient de grondwaarde te worden berekend met een grondquote methode om vervolgens te zien of de zo berekende grondwaarde lager uitvalt dan 55% van de waarde van een vergelijkbare bouwkwavel.

Op 1 januari 1992 is het nieuwe Burgerlijk Wetboek in werking getreden, waarbij de vergoedingsregeling voor erfpachtrechten is gewijzigd. Toen is in artikel 5:99 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bepaald dat de erfpachter na het einde van de erfpacht recht heeft op vergoeding van de waarde van nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen, die door hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen. Bij erfpachtcontracten van voor 1 januari 1992 is dat niet automatisch het geval. Het genoemde artikel is namelijk niet van toepassing op erfpachtcontracten die vóór de inwerkingtreding van deze wettelijke bepaling, 1 januari 1992, waren gesloten (zie artikel 170 Overgangswet NBW). Het strookt dan niet met de achterliggende gedachte achter artikel 170 Overgangswet NBW om artikel 5:99 BW alsnog van toepassing te verklaren op zo’n erfpachtafhankelijk oud recht. In oude erfpachtcontracten kon immers geen rekening worden gehouden met de vergoedingsverplichting die de wetgever heeft opgenomen in artikel 5:99 BW. De conclusie,

ook van de Hoge Raad, luidt dat erfpachter met een oud recht van voor 1992 zonder contractueel vergoedingsrecht geen recht heeft op een vergoeding. Omdat er voor de erfpachters in kwestie bij einde erfpacht al een vergoeding was bepaald (in de Verordening betreffende vaststelling van canons bij vernieuwing van erfpachtovereenkomsten uit 1930, met herdruk in 1964), heeft deze regeling voor de situatie in Bezuidenhout geen effect.

Verder zij vermeld dat in 2015 de gemeente Den Haag een korting in het leven heeft geroepen. Erfpachters krijgen sindsdien een aanbieding berekend “volgens de bij collegebesluit vastgestelde methode voor projectmatige heruitgifte” Deze methode biedt een financiële stimulans om van het projectmatige aanbod van de gemeente gebruik te maken, in de vorm van een korting van 4% op de getaxeerde grondwaarde.

Gebruikt waardebegrip

Voor de taxatie van de grondwaarde die wordt gebruikt voor het vaststellen van de canon is uitgegaan van het begrip ‘marktwaarde’ conform de International Valuation Standards (IVS). Dit is "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.". Bij andere berekeningen zijn bepaalde waardecomponenten overigens op een andere basis gewaardeerd. Dat wordt dan daar uitgelegd.

Algemene beschrijving van gehanteerde taxatiemethoden

Voor het bepalen van de grondwaarde op waardepeildatum zijn verschillende taxatiemethoden gebruikt. In essentie is de grondwaarde bij deze taxatie berekend op basis van een residuele grondwaardemethode in combinatie met een comparatieve methode. Hieronder staat in grote lijnen hoe deze methoden werken.

Residuele grondwaardemethode

De residuele methode gaat vaak uit van de verwachte verkoopprijs of marktwaarde van nieuw of herbouwd vastgoed als het gereed en in gebruik genomen is. Hierbij wordt vanuit de vastgoedexploitatie geredeneerd en is de waarde van de grond het residu van de marktwaarde van de afgeronde ontwikkeling minus alle bouw- en/of ontwikkelkosten die gemaakt moeten worden om zover te komen, waarbij tevens wordt meegenomen een winst die in verhouding staat tot de te lopen risico's. Bij deze methode worden soms bepaalde elementen uit de comparatieve methode gebruikt. Zo kan bijvoorbeeld de verwachte verkoopprijs of marktwaarde van het nieuwe of herbouwde vastgoed als het gereed is, bepaald worden met een vergelijkende ofwel comparatieve methode. De residuele grondwaardemethode wordt veel gebruikt bij nieuwe gronduitgifte en bij een herziening of vernieuwing van erfpacht voor bestaande woningen.

Comparatieve benadering

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een object in beginsel afgeleid uit een aantal vergelijkbare recent verhandelde objecten, waarvan een transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m²) worden overeenkomsten en verschillen tussen het waarderingsobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Daarbij worden de bekende transactiepreisen gecorrigeerd voor verschillen tussen de referentieobjecten en het te taxeren object.

Bij de comparatieve methode voor het bepalen van de waarde van de grond wordt een vergelijking gemaakt met de kooppreisen van bouwgrond of gronduitgiftepreisen die gerealiseerd zijn voor nieuwbouwprojecten in dezelfde of anderszins vergelijkbare wijken van de gemeente of in omliggende gemeenten. Voor het schatten van de waarde wordt zo mogelijk rekening gehouden met specifieke (plaatselijke) omstandigheden. Informatie van vergelijkingsobjecten (vaak referenties genoemd) komt veelal uit kadastrale recherche en/of raadpleging van de registers van makelaarsorganisaties.

De genoemde taxatiemethoden hebben allemaal voor- en nadelen. Die hangen vooral samen met de problematiek van het taxeren van grond in een erfpachtrecht. Hierop wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

Problematiek van het taxeren van grond in een erfpachtsituatie

Het taxeren van de waarde van grond is erg lastig. Dat geldt met name voor grond in een erfpachtrecht. Dat komt omdat die grond niet apart te verhandelen is. Er bestaat daarvoor geen markt en er zijn derhalve ook geen marktprijzen bekend die als referentie zijn te gebruiken. Die grond is immers geen bestaand en verhandelbaar recht. Dat zijn wel het recht op (volledig) eigendom, het recht op bloot eigendom⁴ en het recht op erfpacht. Deze rechten zijn wel te verhandelen. Het zelfde geldt voor onbebouwde kavels bouwgrond. Om toch een waarde van de grond in kwestie te kunnen schatten, moeten fictieve gedachtegangen (ook wel ficties genoemd) worden gevolgd, die vaak weinig met de feitelijke situatie te maken hebben en die dus bij velen als onbegrijpelijk overkomen. Bovendien kennen die ficties onvolkomenheden, waarvoor niet altijd apart kan worden gecorrigeerd. Met de ficties wordt geprobeerd een waarde te schatten die is afgeleid uit wel bekende marktprijzen of (her)bouwkosten. Het werken met ficties is overigens vrij gebruikelijk in de taxatiepraktijk; het is vaak de enige oplossing om toch tot waarden van elementen of hele onroerende zaken te komen. Wij verwijzen als voorbeeld onder andere naar de fictie “volle eigendom” die bij het vaststellen van de WOZ waarde wordt gebruikt omdat het zo in de wet is vastgelegd. Voor de beperkingen van het toepassen van de verschillende benaderingen zij verwezen naar een bijlage.

⁴ Het bloot eigendom is het eigendomsrecht dat is bezwaard met een beperkt recht. Denk hierbij aan het bezwaren van een goed (bijvoorbeeld een woning) met een recht van erfpacht of vruchtgebruik. Door de erfpacht en het vruchtgebruik is de (bloot) eigenaar beperkt in zijn eigendom. De eigenaar moet dat recht van gebruik door een ander respecteren. De eigenaar van dat goed heeft dan het bloot eigendom.

Taxatieonnauwkeurigheid

De taxatie-onnauwkeurigheid is groot ten opzichte van 'gewone' taxaties van woningen op eigen grond of in erfpacht. Dit komt vooral door de hierboven beschreven problematiek. De taxaties zijn gebaseerd op ficties waarbij veel veronderstellingen zijn gemaakt. Voor deze taxaties gaat het maar liefst om drie verschillende ficties en ongeveer 60 veronderstellingen, die bijna allemaal zijn geobjectiveerd. Een kleine veranderingen in de veronderstellingen heeft een groot effect op de uitkomst. Aan het eind van deze integrale beschrijving is ter illustratie hiervan een rekenvoorbeeld gegeven, waarbij een 1% (en een 1%- punt) verandering van een aantal belangrijke variabelen al leidt tot afwijkingen in de taxatie-uitkomst van bijna plus of min 20%. Alleen al omdat taxateurs verschillende toekomstvisies hebben, leiden dit soort taxaties tussen verschillende taxateurs tot zeer grote verschillen in getaxeerde waarde, met grote consequenties voor erfpachters. Dit betekent niet automatisch dat de taxaties fout zijn, maar dat taxateurs verschillende visies hebben, waarvan de ene niet persé beter is dan de andere. Bij iedere fictie, iedere veronderstelling en bij iedere onderbouwing zijn kanttekeningen te plaatsen en is er te stellen dat ze ook wat anders hadden kunnen zijn. Dat is eveneens gebeurd bij de vele discussies die gevoerd zijn voor het opstellen van deze taxaties. Maar vaak is er niets beters voorhanden en is het roeien met de riemen die er zijn. Uiteindelijk ontstaat er een waardeoordeel dat weliswaar geobjectiveerd is, maar dat tevens is gestoeld op verschillende subjectieve keuzes. Voor velen is dit onbegrijpelijk en een bron van veel emotie. Natuurlijk worden verschillen verzacht door de 55% regeling, maar toch heeft het voor de erfpachters grote consequenties en voelt het als onrechtvaardig dat taxateurs kunnen komen met totaal verschillende 'geobjectiveerde' waardeoordelen en dat de erfpachters hiermee moeten leven. Op de maatschappelijke gevolgen hiervan wordt in een bijlage ingegaan.

De gebruikte integrale taxatiemethode

De door de commissie gebruikte taxatiemethoden zijn te beschrijven met de volgende vier stappen. Hierbij is in beginsel aangesloten bij de voorschriften van de RICS.⁵

Let op ter voorkoming van teleurstelling: hieronder staan vier stappen beschreven. Maar alleen stap 2 leidt uiteindelijk tot de bepaling van de grondwaarde die voor de vaststelling van de canon wordt gebruikt. Stap 1 laat een benadering zien die uiteindelijk niet doorslaggevend blijkt te zijn en die onder andere dient om de plausibiliteit van de uitkomst van stap 2 te toetsen. Stap 3 betreft de toetsing van die plausibiliteit.

Stap 1. Het splitsen van de marktwaarde van het geheel in een grondwaardecomponent⁶ en in een opstalwaardecomponent (fysieke allocatie). Dit gebeurt in beginsel met een residuele

⁵ Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (2016). Guidance Note "Taxatie erfpacht".

⁶ Dit staat onder andere in genoemde Guidance Note.

methode met de herbouwwaarde.⁷ Hierbij wordt van de marktwaarde van het gehele object in kwestie als zou het staan op eigen grond (dus bij vol eigendom) de waarde van de opstal afgetrokken, waarbij de waarde van de opstal wordt geschat als de herbouwwaarde. Er resteert dan de waarde van de grondcomponent. De berekende grondwaardecomponent is overigens geen marktwaarde (kan immers niet apart worden verhandeld) en is eerder te zien als een evenwichtswaarde. De evenwichtswaarde is de prijs die redelijk is tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Dit is een erkend waardebegrip (zie bijvoorbeeld de IVS, artikel 50), dat afwijkt van het begrip marktwaarde. Bij de herbouwenadering wordt uitgegaan van de fictie van volle eigendom (eigen grond), terwijl het in werkelijkheid erfpacht is.

Stap 2. Het schatten van de marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond. Dit gebeurt in beginsel ook met een residuele methode, die wij hierna zullen aanduiden als de bouwkavelbenadering. Daarbij wordt de marktwaarde van de kavel bouwgrond berekend door van de verwachte toekomstige verkoopopbrengst van de denkbeeldige nieuwbouw in vol eigendom (als zou het staan op eigen grond) de geschatte totale stichtingskosten af te trekken. Hierbij wordt er uitgegaan van de fictie dat de grond per waardepeildatum nieuw kan worden uitgegeven als bouwrijpe bouwgrond, een noodzakelijke veronderstelling omdat de realiteit anders is (kavel is in werkelijkheid bebouwd).

Stap 3. Het toetsen van de plausibiliteit van de in stap 2 berekende marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond met behulp van drie andere taxatiemethoden, te weten de in stap 1 toegepaste herbouwenadering, een grondquote benadering en een directe vergelijkingsmethode.

Stap 4. Het bepalen van de laagste van berekende grondwaarden waarbij de grondwaarden van de bouwkavelbenadering worden afgetoet op 55% conform de 55% regel. De laagste grondwaarde wordt dan de basis voor bepaling van de nieuwe canon bij heruitgifte.

Uitwerking van stap 1: het splitsen van de marktwaarde van het geheel in een grondwaardecomponent en in een opstalwaardecomponent (fysieke allocatie)

Hierbij is door de commissie nagegaan wat een denkbeeldige ‘fysieke’ splitsing via een residuele benadering aan grondwaarde zou opleveren. Daarbij wordt – zoals gezegd - van de marktwaarde van het gehele object (bij vol eigendom) de waarde van de opstal afgetrokken, waarbij de waarde van die opstal wordt bepaald als de herbouwwaarde, zijnde het bedrag dat nodig is om een tenietgegaane gebouw onmiddellijk na de gebeurtenis opnieuw te bouwen met dezelfde bestemming op dezelfde locatie (hierna herbouwkosten genoemd).

⁷ Dit begrip kent vele definities. De genoemde taxatie-instructie beschrijft het als de prijs waarvoor een opstal nieuw kan worden gebouwd, waarbij verouderde of kostbare bouwtechnieken buiten beschouwing worden gelaten. Men spreekt dan ook wel van herbouwprijs. Anderen definiëren de herbouwwaarde als het bedrag dat nodig is om een tenietgegaane gebouw onmiddellijk na de gebeurtenis opnieuw te bouwen met dezelfde bestemming op dezelfde locatie. Het materiaal gebruik, de constructie en de indeling dienen gelijkwaardig te zijn aan de oorspronkelijke bouwaard.

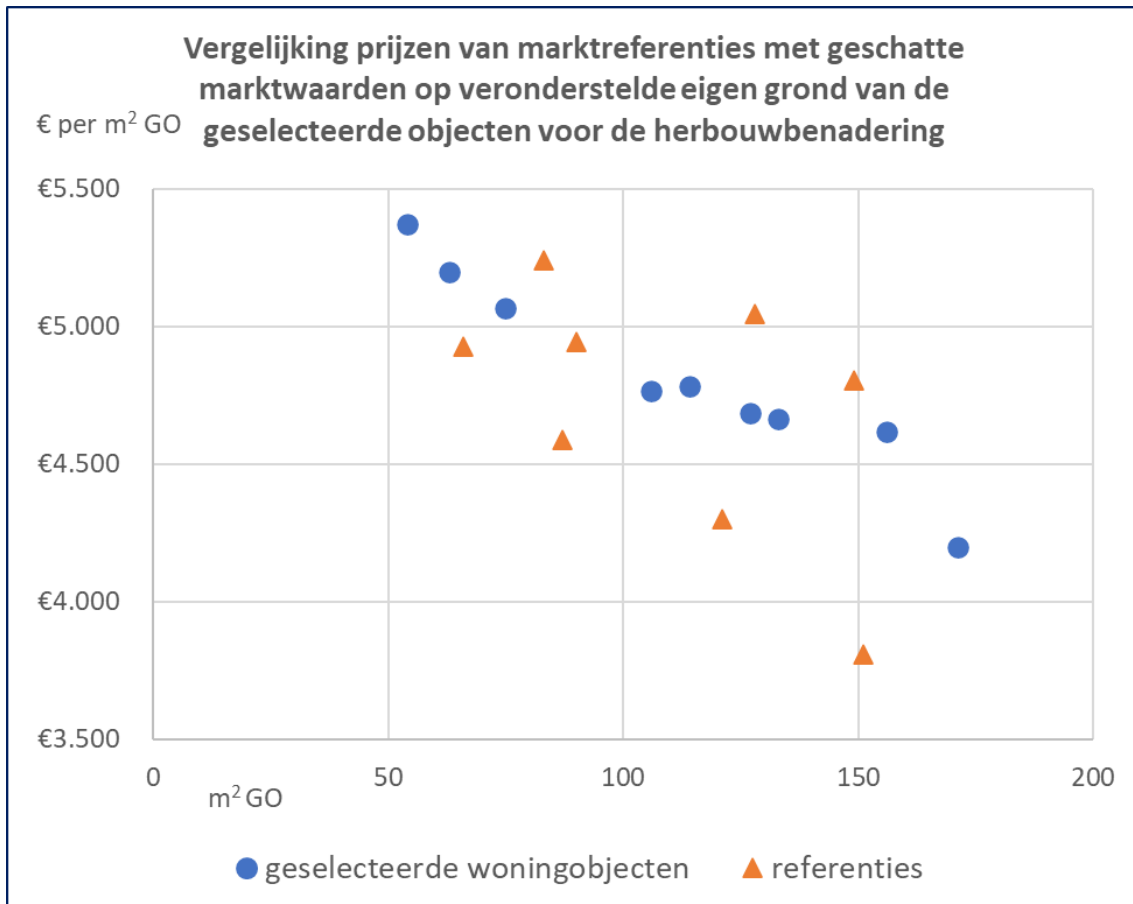
Hierbij wordt er als het ware van uitgegaan dat de opstal verloren is gegaan, bijvoorbeeld als gevolg van een brand. Hierna zullen wij deze benadering noemen als de herbouwenadering.

Voor het bepalen van de marktwaarde van het object in vol eigendom (dus op eigen grond) is uitgegaan van de volgende marktreferenties van verhandelde objecten op eigen grond.

Gebruikte transactiereferenties van verkochte objecten in Bezuidenhout op eigen grond voor berekening grondwaarde component met de herbouwenadering				
Transactie-datum	Adres	M² GO	Verkoopprijs k.k.	Verkoopprijs k.k. per m² GO
23-11-2022	Theresiastraat 99A	87	€ 399.000	€ 4.586
24-8-2022	Wilhelminastraat 109	90	€ 445.000	€ 4.944
30-5-2022	Koningin Marialaan 102	121	€ 520.000	€ 4.298
14-6-2022	Emmastraat 116	128	€ 646.000	€ 5.047
11-4-2022	Mariastraat 61	83	€ 435.000	€ 5.241
20-11-2022	Schenkkade 295	66	€ 325.000	€ 4.924
12-12-2022	Paulinastraat 22	151	€ 575.000	€ 3.808
11-3-2022	Mariastraat 8	149	€ 715.467	€ 4.802
Gemiddeld (ongewogen)		109	€ 507.558	€ 4.706

Veronderstelde marktwaarden van bestaande objecten op veronderstelde eigen grond per m² GO k.k.	Minimaal	Maximaal
Appartementen (referenties vertaald naar specifieke ligging en veronderstelde kwaliteit)	€ 4.615	€ 5.370
Herenhuis (referenties vertaald naar specifieke ligging en veronderstelde kwaliteit)	€ 4.196	
Garage (totale geschatte verkoopprijs op eigen grond = € 47.500)		€ 2.969

Op basis van deze referenties zijn de marktwaarden op eigen grond per m² Gebruiksoppervlak (GO) kosten koper (k.k.) van de geselecteerde woningobjecten geschat, zodanig dat die in lijn liggen met de referentiegegevens. In onderstaande grafiek is dat weergegeven. Het gaat dan om de relatie tussen de prijzen van de gebruikte marktreferenties en de geschatte marktwaarden per m² GO van de woningen. Hierbij is onder andere gekeken naar de oppervlakte van de objecten, omdat oppervlakten een belangrijke determinant zijn van de marktwaarde. Ook is de marktwaarde per object, afhankelijk van het oordeel van de taxateur over de marktkwaliteit ervan, enigszins gedifferentieerd. De garage, die deel uitmaakt van de geselecteerde objecten, is in de grafiek niet meegenomen.



De geschatte marktwaarden van de woningobjecten in kwestie op veronderstelde eigen grond per m² GO lopen uiteen tussen de € 4.196 en de € 5.370. Gemiddeld (ongewogen) over alle geselecteerde woningobjecten komt dat neer op € 4.815 per m² GO k.k. (hier dus exclusief de garage). Dit ligt iets boven het gemiddelde van eerder genoemde referenties (€ 4.706).

Bij de taxaties is niet expliciet gekeken naar de verdeling in de akte van splitsing en naar eventuele tuinen. Bij de herbouwbenadering wordt immers uitgegaan van een veronderstelde herbouw van alleen de opstal na bijv. een brand. Dan moeten de herbouwkosten van de verkoren gegane opstal worden geschat. Die kosten worden berekend op basis van het bruto oppervlak in m² van het verloren gegane gebouwde deel de woning en niet op basis van de verdeling in de splitsingsakte en ook niet op basis van het totaal metrage van huis en eventuele tuin. Hierbij wordt verondersteld dat bijvoorbeeld een tuin en een mogelijk tuinhuis niet echt verloren zijn gegaan (al zal de beplanting en of een tuinhuis in de praktijk dan wel degelijk zijn aangetast). De eventuele voor en nadelen van een splitsing die anders is dan op basis van een verdeling m² vloeroppervlak van het gebouwde gedeelte van de woning worden verondersteld te zijn meegenomen in de geschatte marktwaarde van de woning op veronderstelde eigen grond.

Vervolgens is de herbouwwaarde van de objecten geraamd met de herbouwkosten. Daarbij zijn de herbouwkosten geraamd op basis van de nieuwbouwkosten van vergelijkbare bouw, verhoogd met een opslag omdat herbouw duurder is dan nieuwbouw. De nieuwbouwkosten zijn bepaald op basis van informatie uit de volgende bronnen.

- Een deskundigenrapport van een onderzoeksbureau van 1 juli 2024;
- Het bouwkostenkompas;
- Bouwkosten NL (2023), Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen 2023;
- Navraag bij bouwkostendeskundigen in Den Haag.

Voor de verkregen informatie over de nieuwbouwkosten per m² bruto vloeroppervlak (BVO) zij verwezen naar onderstaand overzicht.

Referenties nieuwbouwkosten per m ² BVO (excl. BTW en zonder bijkomende kosten)					
Bron	Soort nieuwbouw	Categorie	Per begin 2023	Per heden (juli 2024)	Opmerkingen
Bouwkostenkompas	portiekwoningen vanaf 4 lagen	hoog	€ 2.043	€ 2.128	
	portiekwoningen tot 4 lagen	hoog	€ 1.899	€ 1.978	
	herenhuis	hoog	€ 1.949	€ 2.030	
Bouwkosten NL (2023), Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen, "Garagebox, tussengebouwd, 56 m ³ ", enigszins opgehoogd	garage	hoog	€ 700		
Deskundigenbericht van een onderzoeksbureau (met voor de Louise Henriëttestraat als bron een bouwkostenbureau)*:					
Referentie 1	appartementen				Betreft in feite de kosten van nabouw met moderne materialen van het huidige pand incl. kosten warmtenet
Referentie 2	appartementen				Gecorrigeerd voor vertekening door parkeerplaatsen en vaste afspraken
Referentie 3	midden-dure en vrije sector huur-woningen				Groot aantal woningen. Grondwaarde per m2 bvo vertekend door parkeren en commercieel vastgoed
Referentie 4	appartementen				Gemengde bouw
Referentie 5	vooral appartementen				Gemengde bouw plus parkeren
Referentie 6	appartementen				Gemengde bouw plus parkeren
Referentie 7	appartementen				Gemengde bouw plus parkeren
Referentie 8	appartementen en grondgebonden woningen				Gemengde bouw. Bouwkosten incl. warmte/koude
Referentie 9	appartementen en grondgebonden woningen				Gemengde bouw. Bouwkosten incl. warmte/koude
Gemiddelde referenties onderzoeksbureau			€ 1.919		

= Referenties gebruikt voor herbouw

* Let op: de hier vermelde nieuwbouwkosten per m² bvo zijn soms voor het gehele project en soms alleen voor het (niet sociale) woongedeelte, afhankelijk van de beschikbare informatie gegeven door het onderzoeksbureau.

Op basis van deze referenties zijn wij gekomen de onderstaande nieuwbouwkosten en herbouwkosten als basis voor de herbouwkosten. Hierbij hebben wij voor de appartementen in belangrijke mate gekeken naar de gerapporteerde gegevens over de Louise Henriëttestraat 26. Dat is immers een geselecteerd object en bovendien gaat het hier om herbouw van een bestaande woning met een gedateerd ontwerp. Voor het herenhuis is aangeknoopt bij het bouwkostenkompas. Vervolgens zijn de nieuwbouwkosten verhoogd met een opslag voor herbouw. Het gaat hier immers niet om nieuwbouw van een complex, maar om de herbouw van slechts één woning of één garage. De herbouwkosten per m² BVO liggen dus wat hoger dan de nieuwbouwkosten, vooral vanwege het gebrek aan schaalvoordelen. De opslag is gebaseerd op het verschil in niveau van de herbouwkosten ten opzichte van de nieuwbouwkosten volgens Bouwkosten NL beschreven in het taxatieboekje (Her)bouwkosten uit 2023. Daarbij is voor de herbouwkosten uitgegaan van de waardepeildatum van 1-1-2023. De herbouwkosten van de garage zijn geraamd op basis van informatie van Bouwkosten NL, zoals is weergegeven genoemd taxatieboekje, onder “Garagebox, tussengebouwd, 56 m³”, enigszins opgehoogd. Die informatie heeft als peildatum oktober 2022.

Veronderstelde nieuwbouwkosten, opslagen, herbouwkosten en bijkomende (bouw)kosten per m² BVO van verschillende archetypes woningen (cf. kostenraming van een bouwkostenbureau*, het Bouwkostenkompas en het taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen 2023)					
Verondersteld archetype woning	Veronderstelde nieuwbouwkosten excl. BTW als ware het complexgewijze nieuwbouw	Opslag voor herbouw van één object (op basis boekje (Her)bouwkosten woningen 2023)	Herbouwkosten per m ² BVO excl. BTW vóór bijkomende (bouw)kosten	Per object gedifferentieerd tussen	Bijkomende (bouw)kosten als % van de bouwkosten excl. BTW
Portiekwoning vanaf 4 lagen	€ 2.100	11,5%	€ 2.341	€ 2.200 - € 2.341	20%
Portiekwoning tot 4 lagen**	€ 2.000	11,9%	€ 2.238	€ 2.125 - € 2.480	20%
Herenhuis	€ 1.950	9,8%	€ 2.140		20%
Garage***	€ 700	0,0%	€ 700		35%

* Vermeld in het rapport van een onderzoeksbureau van 1 juli 2024

** Het gaat hier in feite om benedenwoningen met een bovenwoning

*** Bouwkosten bepaald op basis van informatie van Bouwkosten NL (2023), Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen, “Garagebox, tussengebouwd, 56 m³”, enigszins opgehoogd

Bij deze stap is overigens nog onderscheid gemaakt tussen portiekwoningen vanaf en tot vier lagen, omdat het hier herbouw betreft. Bij nieuwbouw gaan wij er overigens van uit dat er alleen nog maar portiekwoningen vanaf 4 lagen worden gebouwd (conform opmerkingen van het onderzoeksbureau in hun rapport op p. 32 en 35).

De herbouwkosten per m² BVO zijn enigszins gedifferentieerd al naar gelang het soort object. Vervolgens is door de commissie rekening gehouden met 20% aan bijkomende (bouw)kosten (zie onderstaande afbeelding). Voor alle woningen is hetzelfde percentage

aangehouden omdat bij herbouw (na bijv. een denkbeeldige brand) het sowieso projecten van een beperkte omvang zullen zijn. Voor de garage zijn de bijkomende kosten hoger vanwege de nog geringere projectomvang bij herbouw.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW conform het Bouwkostenkompas bij herbouw van individuele objecten	
Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien	
Soorten bijkomende kosten	Veronderstelde bijkomende kosten bij herbouw (in % van de bouwkosten excl. BTW)
A Projectbegeleiding door de opdrachtgever	0,0%
B Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	10,0%
C Aansluitkosten	0,0%
D Heffingen	2,0%
E Verzekeringen (is onderdeel van de bouwkosten)	0,0%
F Risicoverrekening	0,0%
G Kunst	0,0%
H Ontwikkelaarskosten	7,0%
I Verkoopkosten	0,0%
Afkoop van loon- en prijsstijgingen tot start	0,0%
Totaal cf. indeling van het Bouwkostenkompas	19,0%
Rentekosten*	0,0%
Verkoopkosten	0,0%
Ontwikkelaars Winst & Risico	0,0%
Onvoorzien	1,0%
Totaal inclusief andere posten	20,0%
* Voor de rentekosten zijn betalingen door een opstalverzekeraar verondersteld die de gemaakte kosten dekken, waardoor de aannemer geen financieringskosten krijgt te dragen	

Deze bijkomende kosten kennen in de basis een indeling conform het Bouwkostenkompas, maar de percentages zijn door de commissie aangepast aan de situatie van herbouw. Dan worden bepaalde kosten niet gemaakt. Denk dan bijvoorbeeld aan aansluitkosten, aangezien de aansluitingen er al zijn.

Door de herbouwkosten en de bijkomende kosten bij elkaar op te tellen, ontstaan de totale herbouwkosten, exclusief BTW, en later door toevoeging van de BTW ook inclusief de BTW. Die totale herbouwkosten geven de herbouwwaarde (vóór een correctie voor veroudering).

Vervolgens is een correctie voor economische en technische veroudering toegepast. Uit interne inspectie van een aantal van de geselecteerde woningen is gebleken dat die meestal

goed tot zeer goed onderhouden zijn. In de meeste gevallen hebben de woningen ook (grotendeels) dubbel glas en een recente tot redelijk recente verwarmingsinstallatie. De herbouwkosten waarmee is gerekend gaan niet uit van kostbare bouwtechnieken of van een luxe inbouw, maar wel uit van bouwconstructies die voldoen aan de huidige regelgeving. Dit betekent in de praktijk o.a. dat het energielabel door herbouw beter wordt. Dit zal overigens van woning tot woning verschillen. Een woning die zich in een appartementengebouw bevindt, heeft in de regel bij herbouw van die individuele woning minder mogelijkheden tot labelverbetering (anders moet het hele gebouw worden aangepakt) dan een grondgebonden woning. Het schatten van het deel van de totale herbouwkosten dat leidt tot labelverbetering en andere (kwaliteits)voordelen is lastig. Een denkrichting hiervoor is aan te knopen bij het Woningwaarderingstelsel dat nieuwere woningen een hogere huurwaarde toekent dan oudere woningen. Wanneer wij bijvoorbeeld veronderstellen dat door de herbouw conform de huidige regels het energielabel van de woningen twee stappen beter wordt (bijvoorbeeld van label C naar label A) dan krijgt de woning door herbouw er 8 punten bij. Verder is te verondersteld dat het sanitair en keukens wat 'moderner' zullen worden (de huidige keukens zijn, voor zover wij hebben gezien, redelijk modern te noemen), dan komen daar nog, zeg, 2 punten bij. Tezamen geeft de herbouw 10 punten extra, à € 5,50 per maand (afgerond per begin 2023)⁸, dan geeft dat een extra normhuur van € 55 per maand extra, per jaar derhalve € 660. Contant gemaakt bij een rente van 4% zou dit leiden tot een correctiepost van $(660/0,04=)$ € 16.500 per woning. Hiermee is in de berekeningen voor de appartementen rekening gehouden. Voor het herenhuis worden door de herbouw conform huidige voorschriften mogelijk meer punten (hier geraamd op 15) gerealiseerd en hiervoor is een correctie berekend van € 24.750. Voor de garage is € 3.000 geraamd. Deze bedragen zijn van de totale herbouwkosten afgetrokken als een geraamde correctie voor economische en technische verbetering. Er wordt dus a.h.w. gecorrigeerd voor labelverbetering die er door herbouw conform huidige regelgeving automatisch ontstaat. Omdat dit een onderdeel is van een taxatiemethode die uiteindelijk niet leidend is geworden, werkt dit overigens niet door in de uiteindelijke taxatie-uitkomsten.

Na het aftrekken van de voor veroudering gecorrigeerde herbouwwaarde (inclusief BTW) van de geraamde marktwaarde op eigen grond kosten koper (k.k.) resteert de (residuele) waarde van de grondcomponent.

De (rekenkundig) gemiddelde waarde van de grondcomponent van de negen geselecteerde woonobjecten (dus zonder de garage) bedraagt € 62.273 of wel € 458 per m² BVO met een bijbehorende grondquote van 12,5%. Bij deze benadering wordt overigens alleen een residuele grondwaarde berekend en geen prijs van een uit te geven bouwkaavel, zoals bij de

⁸ Bron: Rijksoverheid. Zie o.a. de Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 11 april 2022 nr. 2022-0000161710 tot wijziging van het Besluit energieprestatievergoeding huur, het Besluit huurprijzen woonruimte, de Regeling energieprestatievergoeding huur en de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte (indexering 2022).

bouwkavelmethode. Er wordt hier dus geen rekening gehouden met extra belastingen anders dan de BTW over de herstelkosten, die bij woningen ook daadwerkelijk moet worden betaald (in de praktijk meestal door de opstal verzekeraar). Voor een overzicht van de uitkomsten van de hier geschetste berekening zij verwezen naar de onderstaande tabel.

Berekening grondwaarde door splitsen van de marktwaarde van het geheel in een grondwaardecomponent en in een opstalwaardecomponent (fysieke allocatie)

Adres	Veronderstelde marktwaarde van de woning op eigen grond op m2 GO k.k. op waardepeildatum	Oppervlakte in m2 GO	Vormfactor	Aantal m ² BVO	Veronderstelde marktwaarde van de gehele woning als of die zou staan op eigen grond op waardepeildatum k.k.	Herbouwkosten verondersteld per m ² BVO excl. BTW (gemiddelden zijn rekenkundig)	Bijkomende kosten in % van bouwkosten	Totale herbouwkosten per m ² BVO (gemiddelden zijn rekenkundig)	Totale herbouwkosten per m ² BVO incl. BTW	Totale herbouwkosten voor de hele woning incl. BTW	Aftek voor economische verbetering (in feite voor labelstijging)	Totale herbouwkosten voor de hele woning incl. BTW gecorrigeerd voor verbetering	Residuele grondwaarde component (zonder een vorm van korting)	Residuele grondwaarde per m ² BVO (gemiddelden zijn rekenkundig)	Grondquote (grondwaarde / marktwaarde k.k.)
a	b	c	d=b/c	e=a*b	f	g	h=h*(1+g)	i=h*1,21	j=i*d	k	l=j-k	m=e-l	n=m/d	o=m/e	
Gemiddeld appartementen (rekenkundig)	€ 4.893	104	74%	€ 140	€ 497.813	€ 2.275	20%	€ 2.730	€ 3.303	€ 456.999	€ 16.500	€ 440.499	€ 57.313	€ 454	12,3%
Gemiddeld woonobjecten (rekenkundig)	€ 4.815	111	75%	€ 148	€ 522.224	€ 2.260	20%	€ 2.712	€ 3.282	€ 477.367	€ 17.417	€ 459.951	€ 62.273	€ 458	12,5%
Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)	€ 4.631	102	76%	€ 135	€ 474.752	€ 2.104	22%	€ 2.535	€ 3.068	€ 431.686	€ 15.975	€ 415.711	€ 59.040	€ 579	17,6%

Bij de berekening is het metrage in m² BVO verkregen door het bekende metrage gebruiksoppervlak (GO) te delen door de zogeheten vormfactor. De vormfactor is de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (GO) en het bruto vloeroppervlak (BVO) van een woning of gebouw, welke varieert van 0 tot 1. Daarbij is het zo dat een gebouw meer m² BVO heeft – en er dus ook moeten worden gebouwd – dan er gebruikt kunnen worden.

Het moge duidelijk zijn dat deze berekening tal van (weliswaar grotendeels geobjectiveerde) veronderstellingen kent. Op iedere veronderstelling valt bij een andere kijk op zaken wel iets af te dingen. De uitkomsten worden uiteindelijk niet gebruikt voor de bepaling van de grondwaarde voor een herziene canon, maar ze vormen wel een methode die wordt gebruikt voor het bepalen van de plausibiliteit van de uiteindelijke uitkomst (zie stap 3).

Zoals gezegd gaat het hier bij de grondwaarden bij de herbouwbenadering strikt genomen om evenwichtswaarden, gedefinieerd als de geschatte prijs die redelijk is tussen de betrokken partijen, waarbij rekening wordt gehouden met de respectieve voor- of nadelen die voor elk van de partijen aan de transactie zijn verbonden. Gegeven de onderbouwingen denken wij hier een voor beide partijen redelijke uitkomst te hebben berekend. Dat neemt niet weg dat de situatie hier zodanig is dat met veel veronderstellingen moet worden gewerkt die ver af staan van de praktijk, waarvoor niet altijd (volledig) kan worden gecorrigeerd. Dat gebeurt bij erfpachtverlenging of heruitgifte vaak door op de vastgestelde grondwaarde een depreciatie toe te passen of in dit geval door het toepassen van o.a. de 55% aftoppingsregeling. Dit is evenwel een politieke keuze en op dat terrein kunnen wij ons niet begeven.

Uitwerking van stap 2. Het schatten van de marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond

De achtergrond van deze stap is de volgende. Het gaat hier om het kunnen toepassen van een aftoppingsregeling van de gemeente. Die komt neer op het bepalen van de grondwaarde als 55% van de geschatte waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond. Immers, in de Aanvullende Algemene Regels voor de Heruitgifte in erfpacht van aflopende rechten van erfpacht voor bepaalde tijd en voor de omzetting van voortdurende rechten van erfpacht op gronden der gemeente 's-Gravenhage uit 1986, is – zoals eerder is gezegd -bepaald dat “de overeen te komen grondwaarde, die de basis vormt voor bepaling van de canon (...) (zal) vanwege de waardedrukkende werking van de bestaande opstallen nooit hoger bepaald zal worden dan op vijfenvijftig procent (55%) van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond.”. Het kan dus zo zijn dat de geschatte waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond hoger uitkomt dan hierboven residueel berekende grondwaarde met de herbouwbenadering, maar dat uiteindelijk toch voor het bepalen van de nieuwe canon wordt uitgegaan van de marktwaarde van die onbebouwde kavel bouwgrond omdat 55% daarvan lager uitkomt dan de residueel berekende grondwaarde met de herbouwbenadering. Dit is vrijwel altijd het geval bij gewone

bestaande functionerende woningen als opstal. Het nadeel hiervan is, dat bij de berekening van de marktwarde van kavel bouwgrond er nagenoeg alleen wordt gekeken naar de verkoopprijs en stichtingskosten van veelal anders vormgegeven nieuwbouwprojecten op een andere locatie en zo goed als niet naar de bestaande erfpachtwoning in kwestie (zie verder hierna). Dit kan tot onbegrip leiden.

Het schatten van de marktwarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond gebeurt in deze stap met de residuele methode. Hierbij wordt de marktwarde van een bouwkwavel geschat door in de schoenen van een denkbeeldige projectontwikkelaar te gaan staan en een denkbeeldig nieuw object te gaan ontwikkelen. Daarbij wordt de marktwarde van de kavel bouwgrond berekend door van de verwachte toekomstige verkoopopbrengst van de denkbeeldige nieuwbouw met de fictie volle eigendom (als zou het staan op eigen grond) de geschatte totale stichtingskosten van dat denkbeeldige nieuwbouwproject af te trekken.⁹

Deze residuele benadering lijkt op de eerder genoemde residuele benadering bij de herbouwenadering, zij het dat hier een geheel moderne nieuwbouw in een complexverband wordt verondersteld en niet een 'herbouw' van de één verloren gegane woning of garage. Er wordt nu uitgegaan van de fictie dat de grond nu voor de eerste keer wordt uitgegeven als een onbebouwde bouwkwavel voor nieuwbouw voor een complex van nieuwbouwwoningen, waarbij uiteindelijk wordt gerekend met een woning die net zo groot is als de bestaande erfpachtwoning. Hierbij wordt dus niet uitgegaan van het HABU (highest and best use) beginsel, dat bij taxaties een algemeen uitgangspunt is.¹⁰ Er wordt derhalve geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat, conform het huidige bestemmingsplan, op de locatie van de erfpachtwoning in kwestie mogelijk meer (en vooral hoger) zou kunnen worden gebouwd. Ook wordt uitgegaan van moderne materialen en moderne bouwtechnieken. Verder wordt rekening gehouden met funderingskosten. Een nieuwe woning kan nu eenmaal niet zonder fundering. Ook wordt uitgegaan van bouw- en woonrijpe grond. Zo wordt erfpachtgrond immers meestal uitgegeven. Er hoeft derhalve geen rekening worden gehouden met verwervingskosten en met sloop- en saneringskosten van bestaande opstallen.

Meer precies wordt bij deze benadering gekeken naar de verkoopprijzen (per m² gebruiksoppervlak ofwel GO) van recent verkochte nieuwbouwwoningen in de directe omgeving, dan wel iets verder weg.

⁹ In dit kader moet worden genoemd dat er een discussie is over de vraag of deze residuele benadering wel een marktwarde kan opleveren. De residuele waarde die wordt berekend is immers het bedrag dat een projectontwikkelaar kan bieden voor een kavel bouwgrond. Daarmee is het eigenlijk een individuele en subjectieve beleggingswaarde. Er moet om tot een marktwarde te komen dus ook worden verondersteld dat de marktprijzen die voor bouwkwavels worden gerealiseerd zich richten op die beleggingswaarde.

¹⁰ Wel is verondersteld dat er alleen nog maar portiekwoningen vanaf 4 lagen worden gebouwd en niet meer appartementen met drie lagen en een lage zolderruimte.

Voor de schatting van de gerealiseerde verkoopprijzen van nieuwbouwappartementen en voor het nieuwbouw herenhuis is er voor deze taxatie gekeken naar de onderstaande verkopen.

Gebruikte referenties voor nieuwbouw voor schatting te realiseren verkoopprijzen

Transactie datum	Adres	Plaats	Soort	m ² GO	Transactie-prijs v.o.n	Verkoopprijs v.o.n. gecorrigeerd voor pp (€ 20.000,-)	indexatie naar 1-1-2023	Verkoopprijs v.o.n. na indexatie per 1-2023 en correctie voor pp	Verkoop prijs per m ² GO
Appartementen:									
3-9-2022	Oude Trambaan bnr. 136	Leidschendam	Appartement	57	€ 285.000		8,1%	€ 308.085	€ 5.405
2-7-2022	Boekweikamp 123	Den Haag	Appartement	78	€ 405.000		-8,2%	€ 371.790	€ 4.767
2-7-2022	Boekweikamp 117	Den Haag	Appartement	85	€ 415.000		-8,2%	€ 380.970	€ 4.482
3-9-2021	Koningin Marialaan D.0.1	Den Haag	Appartement	87	€ 439.000	€ 419.000	-6,4%	€ 392.184	€ 4.508
30-8-2021	Koningin Marialaan D.4.4	Den Haag	Appartement	111	€ 575.000	€ 555.000	-0,3%	€ 553.335	€ 4.985
28-9-2021	Koningin Marialaan D.1.1	Den Haag	Appartement	127	€ 615.000	€ 595.000	0,6%	€ 598.570	€ 4.713
2-9-2021	Koningin Marialaan D.1.2	Den Haag	Appartement	140	€ 689.000	€ 669.000	0,6%	€ 673.014	€ 4.807
6-9-2021	Koningin Marialaan D.7.2	Den Haag	Appartement	151	€ 865.000	€ 845.000	0,6%	€ 850.070	€ 5.630
6-9-2021	Koningin Marialaan D.7.1	Den Haag	Appartement	173	€ 985.000	€ 965.000	0,6%	€ 970.790	€ 5.612
Gemiddeld appartementen (rekenkundig)								€ 566.534	€ 4.990
Grondgebonden woningen:									
31-5-2022	Schoorlaan bnr 118	Leidschendam	grondgebonden woning	184	€ 795.000		-9,4%	€ 720.270	€ 3.915
5-12-2022	Bruijnings Ingenhoeslaan 273*	Voorburg	grondgebonden woning	172	€ 845.625	€ 805.625	-1,3%	€ 795.152	€ 4.623
10-5-2022	Schoorlaan bnr 121	Leidschendam	grondgebonden woning	182	€ 789.000		-9,4%	€ 714.834	€ 3.928
Gemiddeld grondgebonden woningen (rekenkundig)								€ 743.419	€ 4.155

* Bruijnings Ingenhoeslaan 273 is verkocht voor € 825.000,- k.k. Er is 2,5% gecorrigeerd voor v.o.n.

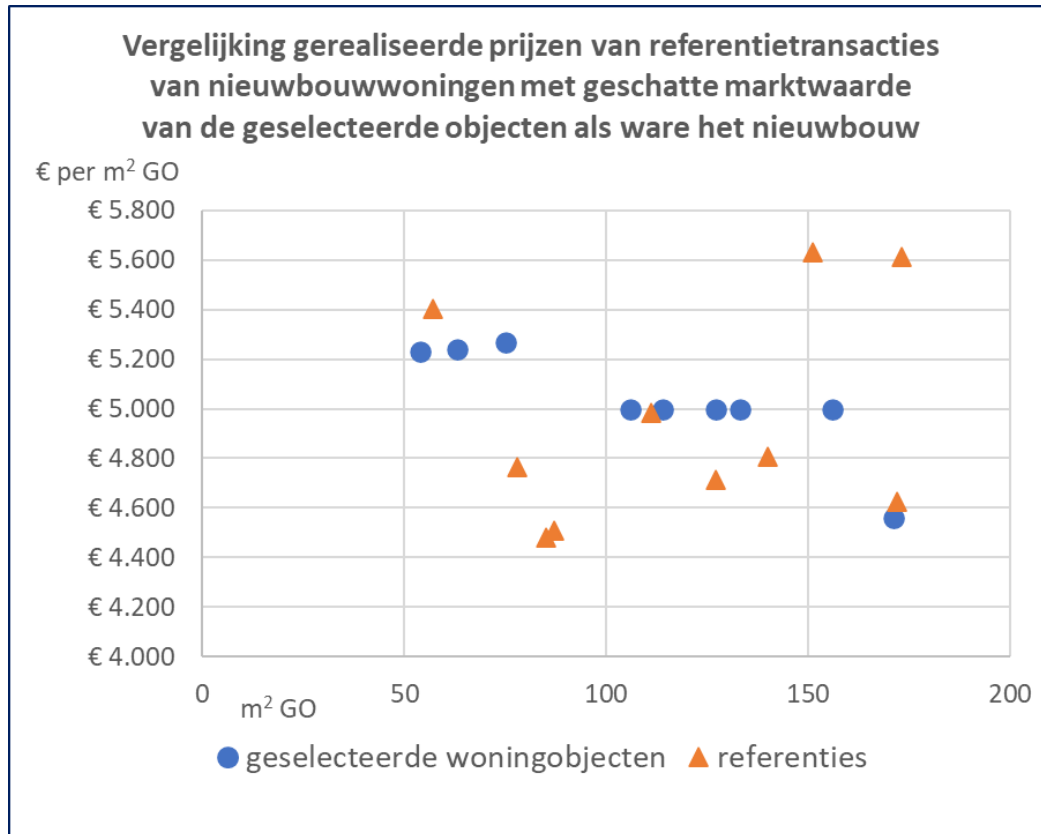
Veronderstelde verkoopprijzen van nieuwbouw per m ² GO v.o.n	Basis	Maximaal
Appartementen (referenties vertaald naar specifieke ligging en veronderstelde kwaliteit)	€ 5.000	€ 5.267
Herenhuis (er is een wat hogere marktwaarde verondersteld dan de referenties vanwege betere kwaliteit)	€ 4.561	
Garage (totale marktwaarde in nieuwbouwstaat = € 50.000)	€ 3.125	

Voor de garage aan de Koningin Sophiestraat 20 zijn de volgende referenties voor (bijna) nieuwe garages gebruikt. De marktwaarde in (bijna) nieuwbouwstaat wordt geraamd op € 50.000 vrij op naam (von).

Plaats	Straat	Objecttype	Transactie datum	Opp. GO (m ²)	Koopreferenties		Bron
					Transactieprijs (€ v.o.n.)	Transactieprijs / m ² (€)	
Den Haag	Wormerveerstraat 17	garagebox	16-12-2022	15 m ²	€ 51.500	€ 3.433	NVM
Den Haag	Meidoornstraat 17J	garagebox	28-11-2022	16 m ²	€ 51.500	€ 3.219	NVM
Den Haag	Merkusstraat 138	garagebox	3-11-2022	21 m ²	€ 50.000	€ 2.381	NVM

Op basis van deze referenties is geschat wat nieuwbouwobjecten aan verkoopprijzen zouden opleveren bij een denkbeeldige nieuwbouw in Bezuidenhout. Daarbij is onder ander rekening gehouden met locatieverschillen. Hierbij zijn de verkoopopbrengsten per m² Gebruiksoppervlak (GO) vrij op naam (v.o.n.) geschat van nieuwbouwwoningen met het dezelfde oppervlak als de bestaande geselecteerde woningobjecten, zodanig dat ze in lijn liggen met de referentiegegevens; zie onderstaande grafiek. Daarin staan van de m²-prijzen van de gebruikte marktreferenties en de geschatte nieuwbouwmarktwaarden per m² GO van de geselecteerde woningobjecten afgezet naar de oppervlakten van de objecten.

Oppervlakten vormen namelijk een belangrijke determinant van prijzen en marktwaarden. Ook is de marktwaarde per object enigszins gedifferentieerd naar de marktkwaliteit van het denkbeeldige nieuwbouwobject in kwestie, maar dat is niet apart weergegeven in de grafiek. De garage is in deze grafiek niet meegenomen.



Wat betreft de bouwkosten en totale stichtingskosten is gekeken naar de kosten die zouden moeten worden gemaakt voor de realisatie van een denkbeeldig nieuwbouwcomplex in de betreffende straten van Bezuidenhout. Er is dus niet gekeken naar de kosten van de eerder genoemde (omvangrijke) referentieprojecten op andere locaties waaruit de verkoopprijs is afgeleid. Van die projecten konden de bouwkosten namelijk niet worden achterhaald.

Voor de bouwkosten en bijkomende (bouw)kosten waarmee is gerekend, zij verwezen naar onderstaande afbeelding. Hierbij is voor de nieuwbouwkosten aangeknoopt bij gegevens over de nieuwbouwkosten zoals eerder zijn weergegeven, zij het dat nu voor de woningen is uitgegaan van gegevens uit het Bouwkostenkompas. Hierbij is onder andere verondersteld dat bij nieuwbouw van appartementen er altijd sprake zal zijn van portiekwoningen vanaf 4 lagen. De bestaande bouw is nu niet overal zo. Ook vanwege de kleinere veronderstelde projectgrootten zijn de bouwkosten net boven die van het bouwkostenkompas verondersteld (voor bijv. portiekwoningen vanaf 4 lagen € 2.075 per m² BVO excl. BTW i.p.v. € 2.043 per m² BVO conform het bouwkostenkompas).

Vervolgens zijn ook de bijkomende kosten geschat. Hier doet zich eenzelfde soort probleem voor als bij het schatten van de bouwkosten. Er moeten namelijk de bijkomende kosten worden geschat van een denkbeeldig nieuwbouwproject in de betreffende straten in Bezuidenhout. Voor de bijkomende kosten is aangeknoopt bij het al genoemde onderzoek van een onderzoeksbureau. Dat onderzoek, waarvan de uitkomsten in een bijlage zijn weergegeven, laat zien dat de bijkomende kosten (ook wel staartkosten genoemd) van project tot project nogal uiteenlopen. Zo worden die bij nabouw van de 40 appartementen in de Louise Henriëttestraat geschat op bijna 28,9% en bij een heel groot project met 747 woningen in Groot Rijnmond op 22,6%. Wij veronderstellen dat de denkbeeldige nieuwbouwprojecten in Bezuidenhout rond de 40 à 50 woningen zullen betreffen en komen dan uit op een (gemiddeld) percentage aan bijkomende kosten van 27,5%. Daarbij is dus vooral gekeken naar de bijkomende kosten van 28,9% bij het object Louise Henriëttestraat.¹¹

Veronderstelde nieuwbouwkosten en bijkomende (bouw)kosten cf. het Bouwkostenkompas en conform een deskundigenrapport*

Verondersteld archetype woning	Bouwkosten per m ² BVO (excl. BTW)	Bijkomende kosten als % van de bouwkosten excl. BTW
Portiekwoning vanaf 4 lagen	€ 2.075	27,5%
Herenhuis	€ 2.000	27,5%
Garage**	€ 700	30,0%

* Vermeld in het rapport van een onderzoeksbureau van 1 juni 2024

** Bepaald op basis van informatie van Bouwkosten NL (2023), Taxatieboekje (Her)bouwkosten woningen, "Garagebox, tussengebouwd, 56 m3", enigszins opgehoogd

De bijkomende kosten voor de appartementen zijn als volgt opgebouwd.

¹¹ Hierbij wordt verondersteld dat het gedateerde ontwerp geen invloed heeft op de bijkomende kosten.

BIJKOMENDE KOSTEN (NEN2699) WONINGBOUW conform Bouwkostenkompas en schatting van deskundigen, mede gebaseerd op onderzoek van BaseValue	
Excl. grond-, inrichtings-, bijzondere bijkomende kosten en onvoorzien	
Soorten bijkomende kosten	Veronderstelde bijkomende kosten bij nieuwbouw (in % van de bouwkosten excl. BTW)
A Projectbegeleiding door de opdrachtgever	0,00%
B Honoraria (planontwikkeling en -begeleiding)	10,00%
C Aansluitkosten	3,75%
D Heffingen	2,50%
E Verzekeringen (is onderdeel van de bouwkosten)	0,00%
F Risicoverrekening	0,00%
G Kunst	0,00%
H Ontwikkelaarskosten	8,00%
I Verkoopkosten	2,25%
Totaal cf. indeling van het Bouwkostenkompas	26,50%
Rentekosten (hierbij is uitgegaan van 100% voorverkoop)	0,00%
Onvoorzien*	1,00%
Totaal inclusief andere posten	27,50%

* In het bouwkostenkompas staat expliciet dat 'onvoorzien' niet is meegenomen, evenals bijzondere bijkomende kosten.

Voor de garage is een hoger percentage als bijkomende kosten aangehouden vanwege een veronderstelde geringere projectomvang.

Met de bouwkosten en de bijkomende kosten worden de totale stichtingskosten per m² Bruto vloeroppervlak (BVO) excl. BTW geschat van de veronderstelde nieuwbouw. Die stichtingskosten worden vervolgens afgetrokken van de geschatte verkoopprijzen exclusief BTW van de veronderstelde nieuwbouwobjecten. Dan ontstaat de residuele grondwaarde van de onderliggende bouwkaavel excl. BTW voor het betreffende geselecteerde object. Bij deze berekening is net als in stap 1 het metrage in m² BVO verkregen door het bekende metrage gebruiksoppervlak (GO) te delen door de zogeheten vormfactor.

In feite zijn hierboven de kavelprijzen per m² BVO berekend als residu van de geraamde verkoopopbrengsten en de geraamde totale stichtingskosten van een denkbeeldig nieuwbouwproject in Bezuidenhout. De 55% regeling van de gemeente gaat immers uit van de waarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond. Door uit te gaan van een denkbeeldige nieuwbouw in Bezuidenhout zelf, door uit te gaan van min of meer vergelijkbare denkbeeldige nieuwbouw, door dezelfde oppervlakten te gebruiken en door ook nog enigszins te differentiëren naar specifieke ligging (uitzicht e.d.) meent de commissie beargumenteerd te hebben dat sprake is van een hoge mate van vergelijkbaarheid.

Een en ander leidt tot een residuele grondwaardeberekening voor de geselecteerde objecten zoals is weergegeven in onderstaande tabel.¹² De (rekenkundig) gemiddelde waarde van de grondcomponent van de negen geselecteerde woonobjecten (dus zonder de garage) bedraagt € 67.653 (vóór afronding) of wel € 481 per m² BVO met een bijbehorende grondquote van 15%. Voor een overzicht van de uitkomsten van de hier geschetste berekening zij verwezen naar de onderstaande tabel.

¹² Hierbij zij aangetekend dat het gebruikte taxatiemodel van Colliers qua opbouw afwijkt van die in de getoonde tabel. Per saldo zijn de afwijkingen minimaal. Een klein verschil wordt veroorzaakt doordat Colliers ook nog uitgaat van 0,25% aan verwervingskosten (notariskosten en kadastraal recht). Die zijn niet expliciet meegenomen in de tabel. Dit maakt dat er vooral een klein verschil kan zitten in de residuele grondwaarde per m² BVO vóór afronding. Het kan dan gaan om een verschil van hooguit een aantal Euro's.

Berekening marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond door ons (voor toepassing van de 55% regel)

Adres	Verkoopprijs van nieuwbouw per m ² GO v.o.n.	Oppervlakte in m ² GO	Vormfactor	Aantal m ² BVO	Verkoopprijs nieuwbouw voor gehele woning incl. BTW v.o.n.	Veronderstelde BTW	Bouwkosten per m ² BVO excl. BTW (gemiddelden zijn rekenkundig)	Bijkomende kosten in % van bouwkosten (door kleine correcties en afrondingsverschillen niet precies 27,5%)	Totale stichtingskosten per m ² BVO excl. BTW (door kleine correcties en afrondingsverschillen niet altijd precies hetzelfde)	Totale stichtingskosten excl. BTW	Residuele grondwaarde van bouwkaavel (voor toepassing van de 55% regel)	Afgerond	Residuele grondwaarde (voor afronding) per m ² BVO (gemiddelden zijn rekenkundig)	Idem na afronding	Grondquote (grondwaarde voor afronding / verkoopprijs nieuwbouw excl. BTW v.o.n.)
	a=e/b	b	c	d=b/c	e	f=e/1,21	g	h=(f-g)/g	i=j/d	j	k=f-j	l	m=k/d	n	o=k/f
Gemiddeld appartementen (rekenkundig)	€ 5.092	104	0,74	140	€ 523.438	€ 432.593	€ 2.075	27,5%	€ 2.646	€ 371.399	€ 61.194	€ 56.000	€ 469	€ 465	15%
Gemiddeld woonobjecten (rekenkundig)	€ 5.033	111	0,75	148	€ 551.944	€ 456.152	€ 2.067	27,5%	€ 2.635	€ 388.499	€ 67.653	€ 67.222	€ 481	€ 478	15%
Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)	€ 4.842	102	0,764	135	€ 501.750	€ 414.669	€ 1.930	27,8%	€ 2.463	€ 351.286	€ 63.384	€ 62.950	€ 572	€ 566	20%

Opmerking: ten opzichte van de individuele taxatierapporten kunnen er beperkte afwijkingen zijn als gevolg van onder andere afrondingsverschillen en kleine correcties in de taxatiemodellen die hi

Uitwerking van stap 3. Het toetsen van de plausibiliteit van de in stap 2 berekende marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond met behulp van drie andere taxatiemethoden

Hierbij zijn de grondwaarden die in stap 2 zijn berekend met de bouwkavelbenadering vergeleken met die welke zijn berekend met:

- een directe vergelijkingsmethode;
- een grondquote benadering;
- de in stap 1 toegepaste herbouwenbenadering.

Directe vergelijkingsmethode

Voor de directe vergelijkingsmethoden zijn referenties gevonden voor grondtransacties voor nieuwbouwprojecten zoals zijn afgebeeld in onderstaande tabel

Referenties grondprijzen van nieuwbouwprojecten in Den Haag op erfpacht*

Datum uitgifte	Complexnaam	Plaats	Adres	Grondwaarde excl. BTW	Totaal BVO m ² woning-oppervlakte	Grondwaarde per m ² BVO (excl. BTW)	Omschrijving	Akte
Appartementen:								
2-12-2022	Flair 10	Den Haag	Thomas Mannsingel	€ 1.382.500	3.636	€ 380	35 appartementen	Hyp4 85531 / 97
22-9-2020	Albatros 48	Den Haag	Koolwijtelaan 87-107	€ 1.084.711	2.632	€ 412	18 appartementen	Hyp4 79075 / 121
1-12-2022	Boekweitkamp	Den Haag	Boekweitkamp 101-171	€ 2.110.115	3.967	€ 532	36 appartementen	Hyp4 85518 / 106
21-2-2020	Casimir (blok 3)	Den Haag	Verhulstplein 23-25	€ 1.261.680	3.221	€ 392	93 appartementen	Hyp4 75054 / 175
Rekenkundig gemiddelde appartementen						€ 429		
Herenhuizen:								
2-12-2022	Flair 10	Den Haag	Thomas Mannsingel	€ 978.498	2.065	€ 474	12 herenhuizen	Hyp4 85531 / 97

* M.u.v. het project Casimir, dat eigen grond betreft

Referentieprojecten van een onderzoeksbureau

Project	Idem per m2 BVO*
Referentie A	357
Referentie B	
Referentie C	
Referentie D	
Gemiddeld (ongewogen) alle referenties van het onderzoeksbureau	€ 357

* De grondwaarden per m² BVO bij de referenties van het onderzoeksbureau komen gemiddeld wat lager uit, vooral als gevolg van het meenemen van parkeerplaatsen en gedeeltelijke sociale bouw bij projecten

Bij de referenties valt op dat de referentieprojecten van het onderzoeksbureau gemiddeld wat lager uitkomen dan de referenties ontleend aan kadaster. Waarschijnlijk komt dit doordat de betreffende referenties zijn vertekend door sociale woningen, eventuele commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen in de betreffende projecten. Ook kan een rol spelen dat het taxaties betreft. Uit kadastrale recherche en informatie uit de prijslijsten van de projecten leidt de commissie grondwaarden per m² BVO voor appartementen van € 429 en voor herenhuizen van € 474 af.

Het gaat bij de kadastrergegevens meer precies om de volgende gegevens.

- De genoemde grondprijzen zijn verkregen uit de 'akte van uitgifte in erfpacht', of zoals bij Flair 10 (Vroondaal appartementen en woonhuizen) uit de prijslijst met een controle in het kadaster of de objecten daadwerkelijk zijn geleverd voor die prijzen.

- Het betreft erfpachtgrond, met uitzondering van het Project Casimir, dat op eigen grond staat. Het betreft eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Natuurlijk is die afgekochte erfpachtgrond geen eigen grond, maar het verschil tussen eeuwigdurende erfpacht grond en eigen grond is gering. De gemeente heeft bepaald in de grondprijzenbrief dat vol eigendom 1,375% duurder is dan een afgekocht erfpachtrecht (Grondprijzenbrief 2023, p. 8).
- De oppervlakten in m² BVO zijn berekend uit de in de akten vermelde oppervlakten in m² GO, met een veronderstelde vormfactor van 75%.
- Waar mogelijk en voor zover bekend is gecorrigeerd voor de aanwezigheid van commerciële ruimten en parkeerplaatsen. Mogelijk is dit bij gebrek aan informatie niet volledig gebeurd.
- De overeengekomen grondprijzen zijn de uitkomst van onderhandelingen (dus ‘deals’) waarin tal van aspecten een rol hebben gespeeld, waaronder eisen voor duurzaamheid. Dat speelt overigens bij alle tot stand gekomen prijzen van grond, of dit nu eigen grond betreft of erfpachtgrond. Het betreft dus marktprijzen, die in beginsel als referentie zijn te gebruiken.
- Er moet mee rekening worden gehouden dat de grondprijzen eerder zijn overeengekomen dan de tijdstippen waarop de aktes zijn getekend en zijn ingeschreven in het kadaster.

De commissie meent dat de referenties en de grondprijzen die daaruit komen een redelijk beeld geven voor de mogelijke uitkomst van de waardebeoordeling.

De grondquote methode

Met de grondquote methode wordt de grondprijs vastgesteld door een bepaald percentage (de grondquote) van de verkoopprijs van het te realiseren vastgoed als uitgangspunt voor de grondwaarde te nemen. De grondquote methode is een vereenvoudiging van de residuele grondwaardemethode. Bij de grondquote methode wordt een vooraf bepaald percentage van de v.o.n.-prijs (exclusief BTW) gehanteerd welke de waarde van de grond dient te vertegenwoordigen. Een probleem met de grondquote methode is hoe aan dit percentage te komen. Er zijn veel subjectieve oordelen hoe hoog de grondquote zou mogen of moeten zijn, waarbij men sterk van mening verschilt. Belangrijker is feitelijk gerealiseerde grondquotes te vinden. Gemeenten beschikken vaak wel over die gegevens, maar publiceren die niet. Marktpartijen (en ook wij) moeten ze derhalve vaak schatten op basis van onvolledige informatie. De informatie die wij over in de markt gerealiseerde of getaxeerde grondprijzen hebben gevonden, staan in onderstaand overzicht weergegeven. Uit dit overzicht blijkt dat feitelijke gerealiseerde of geraamde grondprijzen van projecten in en rond Den Haag op of omstreeks de waardepeildatum van begin 2023 uiteenlopen tussen de 8,6% en de 19,6%,

waarbij de 8,6% mogelijk is vertekend door gemengde bouw en parkeerplaatsen.¹³ Gemiddeld over alle genoemde projecten komen wij op een grondquote van 12,6%. In het overzicht is onderaan ook weergegeven welke grondquotes naar onze mening van toepassing zijn op de objecten, hun locaties en kwaliteit in kwestie.

Referenties van grondquotes

Uit het rapport van het onderzoeksbureau:				
Project	Type	Soort woningen	Grondquote	
Referentie K	Taxatie	appartementen		
Referentie L	Taxatie	midden-dure en vrije sector huur-woningen		
Referentie M	Taxatie	appartementen		
Referentie N	Taxatie	vooral appartementen		
Referentie O	Taxatie	appartementen		
Referentie P	Taxatie	appartementen		
Gemiddelde van taxaties (ongewogen)			11,7%	
Referentie Q	Opgave bouw-kosten bureau	appartementen		
Referentie R	Inschrijving	appartementen en grondgebonden woningen		
Referentie S	Inschrijving	idem		
Gemiddelde van alle referenties van het onderzoeksbureau			11,7%	
Uit gerealiseerde grondtransacties:				
Appartementen:	Type	Soort woningen	Grondquote	Akte
Flair 10	Grondtransactie	35 appartementen	10,2%	Hyp4 85531 / 97
Albatros 48	Grondtransactie	18 appartementen	19,6%	Hyp4 79075 / 121
Boekweikamp	Grondtransactie	36 appartementen	16,8%	Hyp4 85518 / 106
Grondgebonden woningen:				
Flair 10	Grondtransactie	12 grondgebonden woningen	16,3%	Hyp4 85531 / 97

Gemiddelde grondquote alle projecten	12,6%
--------------------------------------	-------

Gebruikte grondquotes (na vergelijking van soort objecten en gemiddeld)

Soort object:	Grondquote
Appartementen (= gemiddelde van alle appartementen (in groen))	14,0%
Herenhuis (grondgebonden woning) (= grondquote van Flair 10)	16,3%
Garage (geschat)	45,0%

¹³ Voor alleen koopwoningen zonder parkeren rapporteert het onderzoeksbureau hier een (niet na te rekenen) grondquote van maar liefst van 26,4%

Met de geschatte grondquotes voor de objecten in kwestie zijn vervolgens de grondwaarden van de onderliggende bouwkvelds berekend voor de geselecteerde objecten (zie onderstaande tabel).

Berekening marktwaarde van vergelijkbare kvelds bouwgrond met een grondquotemethode (vóór toepassing)									
Adres	Veronderstelde marktwaarde van nieuwbouw incl. BTW per m ² GO von	Oppervlakte in m ² GO	Vorm-factor	Aantal m ² BVO	Veronderstelde marktwaarde nieuwbouw (appartement) voor gehele woning incl. BTW v.o.n.	Geschatte grond-quote	Grond-waarde	Idem per m ² bvo	
Berekeningswijze:	a	b	c	d=b/c	e=a*b	f	g=f*e	h=g/d	
Gemiddeld appartementen (rekenkundig)	€ 5.127	104	74%	140	€ 525.313	14,0%	€ 73.748	€ 533	
Gemiddeld woonobjecten (rekenkundig)	€ 5.064	111	75%	148	€ 553.611	14,3%	€ 79.662	€ 542	
Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)	€ 4.870	102	76%	135	€ 503.250	17,4%	€ 73.946	€ 613	

De (rekenkundig) gemiddelde waarde van de grondcomponent van de geselecteerde woonobjecten (dus zonder de garage) bedraagt nu € 79.662 of wel € 542 per m² BVO met een bijbehorende grondquote van 14,3%.

Vergelijking grondwaarden van de verschillende taxatiemethoden

Wanneer wij nu de geschatte grondwaarden voor de geselecteerde objecten verkregen met de bouwkveldbenadering vergelijken met die van herbouwbenadering (uit stap 1), met de grondwaarden uit de grondquotebenadering en met die uit de directe vergelijkingsmethode. dan ontstaat het volgende beeld (zie onderstaand overzicht).

Vergelijking schatting grondwaarden van de verschillende taxatiebenaderingen						
Adres	Grondwaarde per m ² BVO				Direct vergelijkende methode	Grondwaarde bouwkveld-benadering na toepassing 55%
	Bouwkveld-benadering	Herbouw-benadering	Grondquote benadering			
Gemiddeld appartementen (rekenkundig)	€ 469	€ 454	€ 533	€ 429	€ 258	
Gemiddeld woonobjecten (rekenkundig)	€ 481	€ 458	€ 542	€ -	€ 264	
Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)	€ 572	€ 579	€ 613	€ -	€ 367	

De verschillende benaderingen geven zoals gebruikelijk verschillende uitkomsten. Gegeven de verschillende gebruikte waardebegrippen, de van elkaar afwijkende ficties en correcties vallen de verschillen gemiddeld naar onze mening mee. Opvallend is dat de direct vergelijkende methode relatief lage grondwaarden oplevert. Mogelijk is het gebruikte evidence vertekend door gemengde bouw en doordat de achterliggende overeenkomsten langer geleden zijn afgesloten en pas later zijn ingeschreven in het kadaster. De

grondquotemethode levert relatief hoge grondwaarden op. Dit komt vooral door relatief hoge grondquotes bij een paar referentieprojecten (Albatros 48 en Boekweitkamp).

Hoewel de benaderingen op vele terreinen geheel verschillend zijn en er vele veronderstellingen zijn gemaakt, denken wij, mede op basis van ervaringen met grondwaardetaxaties, dat het gehele beeld plausibel is.

Uitwerking van stap 4. Het bepalen van de laagste van berekende grondwaarden waarbij de grondwaarden van de bouwkaavelbenadering worden afgetopt op 55% conform de 55% regel

De laatste kolom in bovenstaand overzicht laat zien de berekende grondwaarden met de bouwkaavelbenadering na toepassing van de 55% aftoppingsregeling. Dan blijkt dat de grondwaarden met die regeling voor alle objecten lager uitkomt dan de grondwaarden berekend met andere benaderingen. Dit was ook de verwachting. Dit maakt dat de leidende benadering de bouwkaavelbenadering wordt, waarbij de 55% aftoppingsregeling wordt toegepast.

De laagste waarde wordt dan de basis voor bepaling van de nieuwe canon bij heruitgifte. Dit levert grondwaarden na toepassing van de 55% regel op zoals hieronder staan afgebeeld.

Nieuwe grondwaarde na toepassing van de 55% aftoppingregeling

	Adres	Residuele grondwaarde van bouwkavel (na afronding en vóór toepassing van de 55% regel)	Grondslag na toepassing 55% regel
		a	b=a*55%
	Gemiddeld appartementen (rekenkundig)	€ 61.194	€ 33.656
	Gemiddeld woonobjecten (rekenkundig)	€ 67.653	€ 37.209
	Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)	€ 63.384	€ 34.861

Gevoeligheid van de taxatie-uitkomst

Zoals gezegd, is volgens de commissie de taxatieonzekerheid groot. Hier dient bij de interpretatie en het eventuele onderzoek dat de gemeente op onze resultaten gaat doen, rekening mee gehouden te worden. De grote taxatieonzekerheid is een kenmerk van de residuele taxatiemethoden die, bij gebrek aan beter, zijn toegepast.

Het volgende (overigens volstrekt fictieve) voorbeeld moge dit verduidelijken. In dit zeer vereenvoudigde voorbeeld is voor de bepaling van de grondwaarde de (residuele) bouwkavelbenadering gevolgd. Daarbij zijn van de veronderstelde verkoopopbrengst van een woning per m² BVO exclusief BTW afgetrokken: de bouwkosten (inclusief fundering) en de bijkomende kosten, beide ook excl. BTW. Daarbij zijn afwijkingen van 1% (-punt) verondersteld in deze variabelen. Dit lijkt niet veel, maar door de stapeling van elementen in de berekening kan de geschatte grondwaarde al heel snel heel veel van de neutrale variant gaan afwijken. Zo loopt in dit fictieve voorbeeld de grondwaarde per m² BVO uiteen van € 332 tot € 490. Ten opzichte van de basisvariant zijn dit afwijkingen van bijna -20% en + 20%.

Voorbeeld van doorwerking in geschatte grondwaarde van kleine verschillen (van 1% - punt) in te maken veronderstellingen voor een ontwikkeling van een woning (fictief voorbeeld)

	Voor ontwikkelaar gunstige variant (1% beter dan de neutrale variant)	Neutrale variant	Ongunstige variant (1% ongunstiger)	
Veronderstelde verkoopprijs van een nieuwe te bouwen woning per m ² GO inclusief BTW	€ 5.050	€ 5.000	€ 4.950	a
Veronderstelde verkoopprijs van een nieuwe te bouwen woning per m ² BVO inclusief BTW (bij een vormfactor van 75%)	€ 3.788	€ 3.750	€ 3.713	b=a*0,75
Idem exclusief BTW	€ 3.130	€ 3.099	€ 3.068	c=b/1,21
Veronderstelde bouwkosten incl. fundering per m ² BVO excl. BTW	€ 2.079	€ 2.100	€ 2.121	d
Veronderstelde bijkomende kosten (gunstig = 27%, neutraal = 28%, ongunstig = 29%) excl. BTW	€ 561	€ 588	€ 615	e=x%*d
Totale stichtingskosten per m ² BVO excl. BTW	€ 2.640	€ 2.688	€ 2.736	f=d+e
Geschatte residuele grondwaarde per m ² BVO excl. BTW (vóór een afslag)	€ 490	€ 411	€ 332	g=c-f
Afwijking t.o.v. neutrale variant (neutrale variant = 100)	119	100	81	h

Conclusie

Deze notitie geeft een integrale beschrijving van de gebruikte taxatiemethoden voor het schatten van de grondwaarde van geselecteerde objecten in Bezuidenhout. Daarbij zijn verschillende taxatiemethoden gebruikt. Het gaat dan om de herbouwenadering, de grondkavelbenadering, de grondquotebenadering en de direct vergelijkende (comparatieve) methode. De uitkomsten van de verschillende benaderingen verschillen weliswaar van elkaar, maar de verschillen zijn naar onze mening wel verzoenbaar. Er ontstaat een plausibel beeld van de grondwaarden. Voor de uiteindelijk toegepaste berekening wordt uitgegaan van een grondkavelbenadering. Daarbij is nagegaan of toepassing van andere taxatiemethoden niet zou leiden tot een lagere grondwaarde dan een grondwaardebepaling door schatting van de marktwaarde van een vergelijkbare bouwkegel met toepassing van de 55% aftoppingsregel van de gemeente. Zoals verwacht, was hiervan geen sprake. Voor alle gevallen geldt dat bouwkegelmethode na toepassing van de 55% regel tot lagere grondwaardes leidt. Dit maakt dat er bij de feitelijke berekeningen in de individuele taxatierapporten kan worden volstaan met het bepalen van de grondwaardes als de marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond, waarna de 55% regel wordt toegepast. Helaas is de taxatieonzekerheid van de taxaties groot. Dat is een kenmerk van residuele taxatiemethodes die hier, bij gebrek aan beter, zijn toegepast. De residuele taxatiemethodes zijn gebaseerd op verschillende ficties en veronderstellingen, waarbij een iets andere mening over een bepaalde variabele een groot effect heeft op de taxatie-uitkomst. € 10 meer of minder in bepaalde veronderstellingen, zoals in de (her)bouwkosten

per m² vloeroppervlak, maakt op de grondwaarde een groot verschil. De commissie is derhalve van mening dat grondwaarde taxaties niet uitsluitend op deze methode gebaseerd kunnen worden, doch dat ook andere benaderingen van belang zijn om tot een goed onderbouwde opinie over de waarde te komen. De commissie heeft daar zelf in deze notitie dan ook de nodige aandacht aan besteed.

Opgesteld door de deskundigen; prof. dr. Peter van Gool FRICS, dr. Paul C.J-P. Nelisse FRICS RT en Roy Middleton MSc MSRE RT RM

Bijlage Beperkingen

Vanwege de problematiek van het taxeren van grond in een erfpachtrecht moet – zoals gezegd - worden gewerkt met ficties die allemaal onvolkomenheden kennen.

Zo kent de residuele methode bij de herbouwenadering onder andere de volgende onvolkomenheden.

- Er wordt niet uitgegaan van de marktwaarde van het erfpachtrecht, maar van de geschatte marktwaarde bij vol eigendom. Dit vraagt om een vertaalslag.
- Er wordt uitgegaan van denkbeeldige 'herbouw' van gedateerde panden op een kleine locatie (vaak duurder).
- Er wordt als het ware een teloorgang van de opstal verondersteld, die vervolgens wordt herbouwd, maar daarvan is in werkelijkheid natuurlijk geen sprake.
- Er moet worden gecorrigeerd van het voordeel van het gebruik van nieuwe bouwmaterialen en nieuwe constructies, waardoor de herbouw o.a. beter is geïsoleerd en een beter energielabel kent.
- Er wordt impliciet uitgegaan van de gedachte dat de erfpachter aan eind van tijdelijke erfpacht (of aan het eind van een erfpachttijdvak) op niets meer recht heeft dan de herbouwwaarde. Dit zal een erfpachter zich niet altijd hebben gerealiseerd.

Verder heeft het schatten van de marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond met de bouwkavelbenadering onder andere de volgende onvolkomenheden.

- Er wordt in beginsel gerekend met de verkoopopbrengsten van een (vaak grootschalig) nieuwbouwproject op een soms geheel andere locatie die weinig lijkt op de bestaande erfpachtproject. Dit is voor velen vaak lastig te begrijpen.
- Er zijn heel veel veronderstellingen nodig (over de denkbeeldige nieuwbouw, de omvang ervan, over de tijdsduur van de ontwikkeling, over bouw- en bijkomende kosten enz.).
- Kleine wijzigingen in bepaalde invoervariabelen kunnen, zeker cumulatief, leiden tot zeer grote wijzigingen in de uitkomst.
- Bij veronderstelde nieuwbouw van een geheel andere (modern) vorm gegeven woning wordt uitgegaan van bouw- en woonrijpe grond. Daarvan is in de praktijk vaak geen sprake van.

Maar ook kennen de andere methoden tal van onvolkomenheden. Zo heeft het schatten van de marktwaarde van een vergelijkbare onbebouwde kavel bouwgrond met de comparatieve benadering onder andere de volgende onvolkomenheden.

- Er zijn meestal geen bouwkavels verkocht (of in erfpacht uitgegeven) in min of meer dezelfde omgeving. In uitleggebieden is dat vaak wel het geval, maar zijn die gebieden wel te vergelijken met de locatie in kwestie?
- De nieuwbouw op de verkochte kavels is meestal geheel anders dan het (gedateerde) erfpachtpand in kwestie.
- Vaak wordt bij nieuwbouw vaak uitgegaan van gemengde bouw (met o.a. sociale woningen) en met gebouwd parkeren en met strenge milieu- en energie-eisen.

Daarvoor zou moeten worden gecorrigeerd, maar daar ontbreken vaak de gegevens voor.

De grondquote benadering heeft weer tal van andere beperkingen. De belangrijkste is waar marktconforme grondquotes te vinden. Er zijn veel opvattingen over maar weinig harde gegevens. En als die er zijn, zijn die vaak gebaseerd op eerdere taxaties, waardoor er een soort 'taxatiewijsheid' ontstaat die mogelijk niets met de feitelijke grondprijzen te maken heeft. En om grondquotes te berekenen zijn er de grondwaarde en de verkoopopbrengst nodig. Dan valt ook direct met een grondwaarde te rekenen.

De onvolkomenheden van de verschillende taxatiemethoden zijn vaak niet (goed) te corrigeren. Mede tegen deze achtergrond hanteert de gemeente de 55% aftoppingsregeling.

De verschillende methoden geven de taxateur veel uitdagingen. Zoals gezegd vereist de residuele methode de invoer van een grote hoeveelheid gegevens, die zelden absoluut of exact zijn. Daarbij is een groot aantal aannames vereist. Sommige van deze invoervariabelen kunnen goed worden geschat met een redelijke mate van objectiviteit en zekerheid, maar bij andere variabelen staat de taxateur voor grote uitdagingen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de tijdsduur van een ontwikkeling, die doorwerkt in de financieringskosten en het risicoprofiel. Het taxeren van bebouwde grond kent derhalve een relatief grote mate van onzekerheid. Taxeren met de residuele methode is géén deductief proces, waarbij men door recherche en door invoering van een paar gegevens tot één oplossing komt. Het is meer een iteratief proces. Een iteratief proces wordt gekenmerkt door stelselmatige herhaling van onderdelen van het proces, zij het met instelbare, telkens wat andere waarden, waardoor allerlei scenario's kunnen ontstaan die met elkaar wel een waarschijnlijk beeld kunnen opleveren met een niet al te grote foutmarge. De taxateur heeft dit iteratief proces doorlopen en doet verslag van de uiteindelijke uitkomst van dit proces zonder een weergave van de verschillende onderliggende scenario's.

Bijlage Maatschappelijke gevolgen van grote taxatieonnauwkeurigheid

De taxatie-onnauwkeurigheid is zoals gezegd groot, zeker ten opzichte van 'gewone' taxaties van woningen op eigen grond of in erfpacht. Dit komt vooral doordat de te taxeren grond in een erfpachtrecht niet apart te verhandelen is en er geen marktprijzen bekend zijn. De taxaties zijn gebaseerd op ficties waarbij veel veronderstellingen moeten worden gemaakt. Een kleine veranderingen in de veronderstellingen heeft een groot effect op de uitkomst. Alleen al omdat taxateurs verschillende toekomstvisies hebben, leiden dit soort taxaties tussen verschillende taxateurs tot zeer grote verschillen in getaxeerde waarde, met ook grote consequenties voor erfpachters. Dit betekent niet automatisch dat de taxaties fout zijn, maar dat taxateurs verschillende visies hebben, waarvan de ene niet per sé beter is dan de andere. Bij iedere fictie en bij iedere veronderstelling en bij iedere onderbouwing door vergelijking met andere transacties en eerdere taxaties zijn kanttekeningen te plaatsen en is er te stellen dat ze ook anders hadden kunnen zijn. Dat is ook gebeurd bij de vele discussies

die gevoerd bij voor het opstellen van deze taxaties. Taxateurs van grondwaarden geven daarom ook vaak heel weinig uitleg over hoe zij tot de taxatie-uitkomsten zijn gekomen. Het zijn vaak in grote mate 'black box'-taxaties. Dat is begrijpelijk, want bij iedere expliciet gemaakte veronderstelling kunnen vraagtekens worden gezet. Wij hebben hier niet voor gekozen. Wij hebben vrijwel alle veronderstellingen vermeld, hetgeen tot veel kritiek heeft geleid zonder dat er goede alternatieven zijn aangedragen. Uiteindelijk ontstaat er een waardeoordeel dat weliswaar geobjectiveerd is, maar dat toch is gestoeld op verschillende subjectieve keuzes. Voor velen is dit onbegrijpelijk en een bron van veel emotie. Natuurlijk worden verschillen verzacht door de 55% regeling, maar toch heeft het voor de erfpachters grote consequenties en voelt het als onrechtvaardig dat taxateurs kunnen komen met totaal verschillende 'geobjectiveerde' waardeoordelen en dat de erfpachters hiermee moeten leven. Achteraf gezien had hier 75 jaar geleden mee rekening moeten worden gehouden en had de gemeente sedertdien moeten komen met een erfpacht-heruitgifte systematiek die niet of minder afhankelijk is van tal van ten dele subjectieve veronderstellingen en een hoog onzekerheidsgehalte kent. In een tijd waarin transparantie en verantwoording wordt geëist en waarin burgers nauwkeurigheid verwachten bij de berekening van hun lasten voelt het gebruiken van zeer onnauwkeurige en arbitraire taxatiemethodes als bezwaarlijk. Helaas is er bij gebrek aan openbare databases met grondprijzen vooralsnog geen alternatief. Wanneer die databases er zouden zijn, dan zouden op basis van die gegevens per tijdvak marktconforme grondquotes kunnen worden bepaald door een onafhankelijke partij, die vervolgens zouden zijn te gebruiken voor erfpachtherzelingen.