

Afwijkingen in uitkomsten van verschillende taxaties, toetsingskader en significantie van die afwijkingen, aangepast voor hoor en wederhoor met erfpachters

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

Inleiding en samenvatting

In de opdracht van de gemeente is aan ons, deskundigen, gevraagd aan te geven in hoeverre de door ons geschatte grondwaarden afwijken van die welke uit eerder verrichte taxaties zijn gekomen. Ook is de vraag neergelegd in hoeverre deze afwijkingen als significant zijn te beschouwen, waarvoor een toetsingskader nodig is. Op deze vragen geven wij in deze notitie een antwoord. Daarbij geven wij ook de oorzaken aan van de ontstane verschillen tussen de uitkomsten van de eerdere taxaties en die van ons.

Geconcludeerd wordt, dat onze taxaties van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond ten opzichte van de eerder verrichte taxaties in alle gevallen m.u.v. bij de garage lager uitkomen. Zo komt de rekenkundig gemiddelde grondwaarde van alle geselecteerde woningobjecten vóór toepassing van de 55% regel en vóór afronding bij ons uit op € 67.653 per woningobject tegen € 122.224 bij de eerdere taxaties. Van object tot object lopen de verschillen bij de woningobjecten ten opzichte van de eerdere taxaties uiteen tussen -14% en de -61% (- = onze taxatie is lager).

De afwijkingen komen voor ongeveer twee derde voort uit lagere geschatte verkoopprijzen van vergelijkbare nieuwbouw dan die in de eerdere taxaties. En voor ongeveer één derde worden de verschillen veroorzaakt doordat wij hogere geschatte stichtingskosten hebben geschat als gevolg van een rekenen met hogere bijkomende kosten (van bijna 4%-punt méér).

Voor het bepalen van de significantie van de gevonden afwijkingen hebben wij gekeken naar literatuur hierover, naar gestelde normen op dit terrein, alsook naar de problematiek bij het taxeren van bebouwde grond. Hieruit komt naar voren, dat in grote lijnen bij courante woningen kan worden gesproken van een 'acceptabele' taxatie als die circa 10 tot 15% afligt van de uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijs. Bij minder courant vastgoed, waaronder bouwgrond, moet eerder worden gedacht aan bandbreedtes van 20 tot 25%. Dit impliceert evenwel dat taxaties wel twee keer zo veel van elkaar kunnen afliggen zonder dat er valt te spreken van onacceptabele taxaties.

Dit levert evenwel marges op die voor een leek onbegrijpelijk overkomen en onrechtvaardig lijken, ook al zijn ze theoretisch goed te verdedigen. Omdat het hier in beginsel gaat om niet te zake deskundige erfpachters die hoe dan ook worden geconfronteerd met zeer forse canonverhogingen, adviseren wij een veel minder grote marge te hanteren. Dit ligt evenwel niet op ons terrein, maar op dat van de politiek. Maar als wij toch een advies mogen geven, dan raden wij aan uit te gaan van 20% als acceptabele marge voor de afwijking tussen onze taxaties en de eerdere taxaties. De geconstateerde verschillen in uitkomsten tussen de taxaties van ons en de eerdere taxaties komen voor de woningobjecten uit op een 40% lagere gemiddelde grondwaarde.

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 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

Voorals in dit rapport informatie is verwerkt van een onafhankelijk onderzoeksbureau, welk bureau het gebruik van deze informatie door derden niet toestaat, dient dit rapport zeer vertrouwelijk te worden behandeld. 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.

Afwijkingen

¹ Getiteld, getiteld Deskundigenrapport staatkosten 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.

Ten opzichte van de eerder verrichte taxaties van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond komen onze schattingen in nagenoeg alle gevallen lager uit; zie onderstaande tabel (vóór toepassing van de 55% regeling).²

Afwijkingen in uitkomsten van nieuwe taxaties t.o.v. die van vorige taxaties van Van Ameyde

	Adres	Type Vastgoed	Oppervlakte in m ² GO	Eerder getaxeerd door	Eerdere schatting van de grondwaarde (vóór afronding en vóór toepassing van de 55% regel)	Onze schatting van de grondwaarde (vóór afronding en vóór toepassing van de 55% regel)	Afwijking onze schatting t.o.v. eerdere schatting (- = onze schatting is lager)	Afwijking t.o.v. eerdere schatting in % (- = onze schatting is lager)
					a	b	c=b-a	
	Gemiddeld appartementen (rekenkundig)		104	-	€ 107.695	€ 61.194	€ -46.501	-39%
	Gemiddeld woonobjecten		111	-	€ 122.224	€ 67.653	€ -54.571	-40%
	Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)		102	-	€ 110.612	€ 63.384	€ -47.228	-43%

De afwijkingen verschillen van object tot object. Gemiddeld komen wij voor de woonobjecten € 54.571 per object lager uit. Van woningobject tot woningobject lopen de verschillen ten opzichte van de eerdere taxaties uiteen tussen -14% en de -61%. Bij de garage is het verschil groter. Dat komt vooral doordat wij veel lagere stichtingskosten veronderstellen dan in de eerdere taxatie.

Na toepassing van de 55% regel zijn de nominale verschillen natuurlijk kleiner. Gemiddeld over alle woonobjecten komen wij dan € 30.014 per object aan grondwaarde lager uit (zie bijlage C).

Oorzaken van de verschillen tussen de uitkomsten van de eerdere taxaties en die van ons

De wijze van berekenen van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond door Van Ameyde staat in bijlage A. Die van ons staat in bijlage B, met daarbij ook weergegeven de verschillen in uitkomsten van de taxaties van Van Ameyde en ons. De ontstane verschillen zijn in ieder geval niet veroorzaakt door het volgende.

- Het waardebegrip dat is gebruikt: in beide gevallen is dat de marktwaarde van de grond van vergelijkbare onbebouwde kavels bouwgrond.
- Er is in beginsel ook geen verschil in de gevolgde berekeningsmethode. Beide zijn residueel en nagenoeg dezelfde.³
- Ook is er geen verschil in gehanteerde oppervlakten in m² GO en BVO. Er is voor de woningen dezelfde vormfactor (om van m² GO naar m² BVO te komen) gebruikt.
- Er is ook geen verschil in de wijze hoe met de BTW is omgegaan.
- Er is niet veel verschil in veronderstelde bouwkosten per m² BVO (een verschil van € 24).

De verschillen zijn ontstaan door het volgende.

- De geraamde marktwaarde van de veronderstelde nieuwbouw per m² GO v.o.n. is bij ons in nagenoeg alle gevallen lager dan bij Van Ameyde. Het gaat hier gemiddeld over alle 10 objecten om € 198 per m² GO lager (zie bijlage D, onderste regel). De gemiddelde marktwaarde van de veronderstelde nieuwbouwwoningen voor alle 10 geselecteerde objecten ligt bij ons € 38.930 v.o.n. lager dan bij Van Ameyde. Dit speelt met name bij de grote woningen, waaronder het herenhuis. Dit is terug te voeren op een verschil in nieuwbouwwaarderingen tussen ons en die van

² Let op: de gemiddelden in de tabellen betreffen rekenkundig gemiddelden.

³ Het gebruikte taxatiemodel van Van Ameyde verschilt van dat van de commissie, maar qua uitkomsten maakt dat vrijwel niets uit, afgezien van heel kleine correcties en afrondingsverschillen.

Van Ameyde. Onderzocht is of de verschillen mogelijk te maken hebben met het wel of niet aanwezig zijn van inbouwpakketten bij referentiegegevens, maar hiervan lijkt geen sprake.⁴ Ook is bezien of locatieverschillen mogelijk een verklaring kunnen geven, maar dit lijkt ons ook niet het geval. Nader onderzoek laat zien dat het verschil vooral is veroorzaakt door andere indexaties die Van Ameyde heeft toegepast om referenties van eerder data te verhogen naar de waardepeildatum van begin 2023 (zie verder hierna).

Meer in detail hebben we een onderzoek gedaan naar appartementen met een bouwjaar vanaf 2020 die zijn verkocht in de periode tussen 1-1-2022 en 1-1-2023, dus een transactie die maximaal 1 jaar voor de waardepeildatum ligt. Wij hebben voldoende transacties kunnen vinden gevonden die dicht op de waardepeildatum van 1-1-2023 liggen. Verder hebben wij gekeken naar de referenties die Van Ameyde heeft gebruikt. Dat zijn er drie.

Om te beginnen het nieuwbouwproject **De Lodewijk**. Dit betreft appartementen aan de Koningin Mariaalaan. Deze appartementen zijn verkocht september/ oktober 2021. Deze liggen qua verkoopopbrengst gemiddeld op € 5.224,- per m² GO. Van Ameyde past vervolgens een niet nader toegelichte indexatie toe, waardoor de waarde op de peildatum tussen € 5.699,- en € 6.634,- komt te liggen, gemiddeld € 5.800 per m² GO volgens hen. Maar bij controle in het Brainbay systeem van de NVM blijkt de prijs van een appartement van 87 m² tussen september 2021 en januari 2023 6,4% te zijn gedaald. Van Ameyde hanteert daarentegen een prijsstijging van 15,8% voor hetzelfde appartement.

Verder is er het nieuwbouwproject **Poortgebouw**. Dit betreft appartementen in een luxe complex in Benoordenhout. Op de begane grond is zorgvilla Claris gerealiseerd, opgezet als luxe en moderne zorgvilla t.b.v. dementie en mantelzorg: <https://www.claris-zorggroep.nl/locaties-overzicht>. Van Ameyde geeft aan dat de verkoopsommen tussen € 5.200,- en € 5.450,- liggen met prijspeil 2019. Ze indexeren dit naar 2022 en dan liggen de prijzen volgens hun tussen € 7.104,- en € 8.812,-. Onduidelijk is waar de indexatiecijfers vandaan komen. Na eigen onderzoek vinden wij in de database van de NVM vijf appartementen die zijn verkocht tussen 23-12-2020 en 20-1-2022. De opbrengsten liggen tussen € 5.118,- en € 6.211,- per m² GO. Het gemiddelde is € 5.591,- en het appartement dat werd verkocht op 20-1-2022 had een transactieprijs van € 6.211,- per m² GO. Dit was inclusief een parkeerplaats. Terecht wordt door Van Ameyde gesteld dat de referent als beter te beoordelen is (luxe complex en gelegen in Benoordenhout, waardoor de locatie beter is). De correctie lijkt hierdoor in de ogen van de commissie onjuist. Wij denken dat onze onderbouwing, gebaseerd op de database van de NVM, meer precies is.

Ook is er nog het nieuwbouwproject **Park070**. Dit betreft appartementen aan de Bruijnings Ingenhoeslaan in Voorburg. Deze zijn volgens Van Ameyde verkocht tussen 2018 en 2019. De koopsommen lagen tussen € 3.630,- en € 5.134,-. Dit is door Van Ameyde geïndexeerd naar 2022, resulterend in opbrengsten tussen € 5.660,- en € 7.136,-. Het project en de omgeving wordt als hoogwaardiger gewaardeerd door Van Ameyde. Overigens vindt de commissie het wel opvallend dat Van Ameyde uitgaat van een veronderstelde verkoopprijs voor de appartementen van € 5.200 - € 5.300 per m² GO van, zonder uit te leggen hoe ze daar op uit komen met hun referenties van tussen de € 6.000 en de € 6.387 per m² GO van. Het model van Van Ameyde heeft hierdoor de kenmerken van een black box.

In absolute getallen is de grootste afwijking waar te nemen bij het herenhuis aan de Jacob Mosselstraat 67. Van Ameyde hanteert een veronderstelde verkoopopbrengst van € 6.100 per m²

⁴ Het is bij referenties vaak niet goed mogelijk te achterhalen hoe is omgegaan met inbouwpakketten. Vaak wordt casco opgeleverd en is er een (beperkt) budget voor inbouw beschikbaar gesteld.

GO en wij van € 4.561 per m² GO. Bij De Plesmanduin, een locatie die aanzienlijk beter is, gebruikt Van Ameyde twee woningen als referentie die verkocht zijn voor resp. € 4.961 per m² GO en € 5.526 per m² GO. Hier wordt een indexatie van + 16,6% toegepast. Wij kunnen de exacte maand van de transactie niet achterhalen. Maar als de transactie in het eerste kwartaal was, dan was volgens de NVM een prijsstijging van maximaal 7,2% mogelijk, en geen 16,6%. Als dit echter later was (vanaf april/ mei) is er zelfs sprake van een prijsdaling. De overige gebruikte referenties liggen in Scheveningen en bijna direct aan zee. Van Ameyde indexeert hier niet en stelt terecht dat de locatie beter is. De opbrengsten liggen rond € 5.200,- tot € 5.500,- per m² GO. Ook heeft de commissie de opinie dat de eigen geschatte verkoopopbrengsten en de eigen referenties beter op elkaar aansluiten dan de € 6.100,- die Van Ameyde hanteert. Daarnaast hebben wij toegang tot en gebruik gemaakt van de NVM database (Brainbay) waarin het overgrote deel van de transacties in Nederland is verwerkt.

Geconcludeerd kan worden dat Van Ameyde gebruik heeft gemaakt van referenties die verder in het verleden liggen, waarbij zij een indexatie hebben gebruikt die hoog is en niet nader is toegelicht. Bij een steekproef van een door Van Ameyde gebruikte transactie (appartement van 87 m² aan de Koningin Marialaan/in De Lodewijk) blijkt dat door Van Ameyde tussen september 2021 en 2022 (maand niet verder toegelicht) een prijsstijging van 15,8% is gehanteerd, terwijl volgens de data van de NVM voor dit type appartement op deze locatie tussen 9-2022 en 1-2023 er een prijsdaling van 6,4% zou moeten zijn.

Voor een overzicht van de verschillen in referenties tussen Van Ameyde en ons, zij verwezen naar onderstaand overzicht.

Gebruikte referenties voor geraamde verkoopopbrengsten van nieuwe appartementen door Van Ameyde en de commissie

	Gebruikte referenties voor geraamde verkoopopbrengsten	Referenties Van Ameyde	Door ons nagerekend met andere indexatie per 1-1-23	Referenties Commissie
	Project	Gemiddelde verkoopprijs per m2 GBO na indexatie per 2022		Gemiddelde verkoopprijs per m2 GBO na indexatie per begin 2023
Van Ameyde	Park 070	€ 6.387		
	Poortgebouw	€ 7.629	€ 5.565	
	De Lodewijk	€ 5.800	€ 4.887	
Commissie	Diverse appartementenprojecten (zie hieronder)			€ 4.990
	Uitgangspunt voor de appartementen	€ 5.200 en € 5.300		Tussen € 5.000 - € 5.267 en gemiddeld € 5.092

Gebruikte referenties voor geraamde verkoopopbrengsten van de grondgebonden

	Gebruikte referenties voor geraamde verkoopopbrengsten	Referenties Van Ameyde	Door ons nagerekend met andere indexatie per 1-1-23	Referenties Commissie
	Project	Gemiddelde verkoopprijs per m2 GBO na indexatie per 2022		Gemiddelde verkoopprijs per m2 GBO na indexatie per begin 2023
Van Ameyde	Stadswoning Plesmanduin	€ 5.786	€ 5.524	
	Stadswoning Plesmanduin	€ 6.444		
	Beaufort in Scheveningen	€ 5.291		
	Project Zuidkade, Scheveningen	€ 5.296		
Commissie	Drie referenties voor grondgebonden woningen; zie hieronder			€ 4.155
	Uitgangspunt voor de grondgebonden woning	€ 6.100		€ 4.561

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

Veronderstelde verkoopprijzen van nieuwbouw per m2 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	

Een ander, maar kleiner verschil, wordt veroorzaakt doordat wij hogere stichtingskosten hebben geraamd dan Van Ameyde heeft gedaan. Gemiddeld per object voor alle 10 objecten komen wij € 15.054 excl. BTW hoger uit. Het verschil zit vooral bij de bijkomende kosten. Onze geraamde bouwkosten per m² BVO komen maar € 24 hoger uit (gemiddeld over alle objecten). Wij hebben de bijkomende kosten geschat op gemiddeld 27,5% van de bouwkosten voor alle objecten, terwijl Van Ameyde uitgaat van 23,6% voor alle objecten. Van Ameyde heeft die 23,6% ontleend aan het Bouwkostenkompas dat voor woningbouw in de basisversie uitgaat van 23,6% (bij een versie laag van 14,5% en een versie hoog van 48,5%). De uitleg daarbij is dat het gaat om het terugbouwen van vergelijkbaar vastgoed en niet om een geheel nieuwe planontwikkeling. Op vrijwel alle bijkomende kosten wordt hierdoor volgens Van Ameyde een besparing gerealiseerd ten opzichte van bijkomende kosten “hoog”. De meest logische keuze voor Van Ameyde leek het hanteren van de bijkomende kosten “basis”. Wij daarentegen zijn vooral uitgegaan van de bijkomende kosten die komen uit het onderzoek daarnaar van een onderzoeksbureau. De reden hiervoor is, dat wij bij aanlevering van ons eerste concept hadden aangegeven dat wij behoefte hadden aan een extra opinie over de bouw- en bijkomende kosten en het genoemde onderzoeksbureau. Op verzoek van de gemeente Den Haag heeft dit bureau daartoe een rapport opgesteld. Het leek ons dan ook juist, onze schattingen van de bouw- en bijkomende kosten op het rapport van dit bureau te baseren.

Plausibiliteit

De uitkomsten van de schattingen van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond hebben wij ook gelegd naast de uitkomsten van andere taxatiemethoden. Dat heeft Van Ameyde niet gedaan, ook omdat dat niet tot hun opdracht behoorde. Bij ons gaat het dan om een residuele benadering met de herbouwkosten en een grondquotebenadering. Verder is er door ons een comparatieve benadering toegepast voor het bepalen van de grondprijzen door te vergelijken wat projectontwikkelaars feitelijk hebben betaald voor bouw kavels. Uit deze aanpak komt naar voren dat er in de uitwerkingen van de commissie geen grote verschillen zitten tussen verschillende benaderingen. Voor de berekeningen in dit kader zij verwezen naar de notitie Integrale beschrijving van de gehanteerde taxatiemethoden. De min of meer gelijke uitkomsten van verschillende benaderingen maken de uitkomsten naar onze mening plausibel, al blijven aan dit soort taxaties grote onzekerheden kleven.

Toetsingskader

In deze paragraaf geven wij een antwoord op de vraag hoe groot de afwijkingen mogen zijn wil er sprake zijn van significantie.

Inleiding

Taxeren is geen exacte wetenschap. Het gaat om menselijke schattingen van een waarschijnlijke uitkomst bij een theoretische transactie, veelal gebaseerd op beperkte informatie. Hierdoor kunnen taxaties van hetzelfde object op dezelfde waardepeildatum soms verschillende uitkomsten opleveren. Iedere taxatie kent immers een mate van onzekerheid. Wij praten hier over taxatieonzekerheid. Die onzekerheid is in de ene situatie groter dan in een andere situatie. Er zijn veel oorzaken van die onzekerheid. De ene taxateur ziet zaken anders dan een andere taxateur, mede doordat zij ten dele verschillende informatiebronnen hebben, andere methodieken gebruiken, soms wat andere veronderstellingen maken, bepaalde aspecten anders wegen en een andere kijk op de toekomst hebben. Hierbij speelt onvolledige informatie zeker een belangrijke rol. Kortom, taxatieonzekerheid is inherent aan het taxeren van vastgoed. Over in hoeverre verschillende taxaties van hetzelfde object op het hetzelfde tijdstip van elkaar afwijken is niet veel bekend, vooral omdat men vanwege de

kosten alleen heel zelden eenzelfde object laat taxeren door verschillende taxateurs op dezelfde waardepeildatum. Het gebeurt eigenlijk alleen bij (juridische) geschillen. En verder komen taxatieverschillen naar voren bij een wisseling van taxateur, waarbij de nieuwe taxateur op een even wat later tijdstip (bijvoorbeeld per eind van een volgend kwartaal) tot een geheel andere waardeschatting komt dan die van de vorige taxateur, terwijl er niets aan het object is veranderd en de markt ook niet wezenlijk is gewijzigd. Dan zijn er voor hetzelfde object soms grote verschillen in taxatie-uitkomst naar waar te nemen. “Er bestaat dus niet zoiets als dé waarde van een object, althans dé waarde is niet kenbaar” (Van Arnhem⁵, p. 108).

Hieronder is weergegeven wat de literatuur over taxatieonzekerheid zegt.

Literatuur over taxatieonzekerheid

Er is het nodige onderzoek gedaan naar taxatieonzekerheid. Zo is gekeken naar verschillen tussen (veelal modelmatige) WOZ taxaties en taxaties door taxateurs van dezelfde objecten op min of meer dezelfde waardepeildatum.⁶ Daaruit komt naar voren dat de taxatie-uitkomsten in het merendeel van de gevallen van elkaar verschillen: “er is duidelijk sprake van afwijkingen in de WOZ- waarde ten opzichte van de taxatiewaarde. Slechts één van de 116 [bij het onderzoek beschouwde - pvg] gevallen komt de WOZ- en taxatiewaarde overeen. In 38,8% van de gevallen [is er] sprake van een lagere WOZ- waarde; in 60,3% van de gevallen [is er] sprake van een hogere WOZ- waarde en in 0,8% [is er] sprake van een gelijke WOZ-waarde ten opzichte van de taxatiewaarde (af rondingsverschillen). Het percentage [van] 38,8% staat voor 45 woonobjecten met een gemiddelde afwijking per object van €20.078 (...). Het percentage van 60,3% staat gelijk aan 70 woonobjecten met (...) een gemiddelde [afwijking] per woonobject van €15.164,-” (Haak, p. 56). Er kon geen goede verklaring voor de verschillen worden gevonden.

De vraag in hoeverre een taxatie nauwkeurig is en in hoeverre taxaties van elkaar mogen afwijken, wordt in de praktijk vaak beantwoord door te kijken naar een onderliggend probleem. Dat is de mate waarin een taxatie afwijkt van de later gerealiseerde verkoopprijs van hetzelfde object. Als die afwijking groot is, dan zou het ook niet verwonderlijk zijn dat verschillende taxateurs aan hetzelfde object ook een verschillende waarde toekennen, zo is tenminste de gedachte.

De verschillen tussen taxatie-uitkomsten en gerealiseerde verkoopprijzen hangen vooral samen met het type object, de courantheid van het object, het aantal feitelijke transacties van vergelijkbare objecten in dezelfde markt en tijd, alsmede met marktomstandigheden.⁷

Kijken wij naar het onderzoek op dit terrein, dan kan eerst worden geconstateerd dat gerealiseerde prijzen van min of meer hetzelfde vastgoed kunnen uiteenlopen, vooral als gevolg van een niet perfecte marktwerking en omstandigheden (bijvoorbeeld door een gretige koper). Het zou hier gaan om verschillen tussen de 7 en 9%.⁸ Die zijn volgens de onderzoeker “eigen aan de vastgoedmarkt”. Het gaat hier dus niet eens om verschillen in taxaties, maar om in verschillen in prijzen van min of meer hetzelfde vastgoed (dus in beeldspraak het verschil in prijs van een liter Euro 95 benzine tussen verschillende tankstations). Verder is gezien in hoeverre taxaties afwijken van later gerealiseerde prijzen van dezelfde objecten (meestal gecorrigeerd voor marktontwikkelingen in de periode tussen

⁵ Arnhem, P.C. van, e.a. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*, Noordhoff, 6^e druk.

⁶ Haak, M.E. (2012). *WOZ-waarde versus taxatiewaarde*. Masterscriptie Vastgoedkunde, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, RUG.

⁷ Voor een uiteenzetting over de oorzaken van en over het meten van taxatieonzekerheid zij verwezen naar Arnhem, P.C. van e.a. (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*, Noordhoff, 6^e druk, p. 102-113.

⁸ Francke, M. (2010). *Casemetrie; inaugurale rede aan de UvA*, 4 februari (zie ook Van Arnhem e.a., 2013, p. 110).

taxatie en verkoop). Voor een overzicht van een aantal onderzoeken hiernaar zie onderstaand overzicht.

Onderzoeken naar taxatienauwkeurigheid				
Auteur	Soort onderzoek	Onderzoek uit	Soort vastgoed	Uitkomst onderzoek
Van Arnhem ¹⁾	Eigen ervaring	Lange periode	Nederlands vastgoed	Een betrouwbare taxatie kan $\pm 10\%$ afwijken van de werkelijke waarde
MSCI (2022) ²⁾	Op basis van MSCI gegevens over taxaties en verkoopprijzen, waarbij 2.830 verkopen zijn meegenomen	2021	Internationaal commercieel vastgoed	During 2021, the global Weighted Average Absolute Difference (WAAD) ³⁾ increased to 12.1% as compared to 9.9% in 2020 and is higher than the 10-year average of 9.6%. Among sectors, Industrial properties recorded the highest WAAD at 14.8% while retail sector recorded lowest WAAD at 10.9%
RICS (2019) ⁴⁾	Op basis van MSCI gegevens over taxaties en verkoopprijzen	2017	Brits commercieel vastgoed	Voor Brits vastgoed valt ongeveer 80% van het verkochte vastgoed binnen een 20% afwijking tussen verkoopprijs en taxatiewaarde. Voor Nederlands commercieel vastgoed bedroeg het gewogen gemiddeld absoluut verschil 10,1%
Waarderingskamer (2019) ⁵⁾	Statistisch onderzoek met vergelijking van WOZ taxaties met gerealiseerde verkoopprijzen	2012-2017	Nederlandse woningen in vrijwel alle gemeenten in het land	Er is bij geen enkele gemeente sprake geweest van een systematische over- of onderwaardering van woningen. Nagenoeg alle afwijkingen vallen binnen een $\pm 15\%$ marge t.o.v. de verkoopprijs
RICS ⁶⁾	Op basis van MSCI gegevens over taxaties en verkoopprijzen	2010	Nederlands commercieel vastgoed	80% van de gerealiseerde verkoopprijzen ligt binnen een range van $\pm 20\%$ van de taxatiewaarden. Gemiddelde transactieprijsen zijn 5% hoger dan gemiddelde taxatiewaarden
Schrekkerman (2014) ⁷⁾	Tenderprocedures bij 34 kantoorgebouwen	2012-2013	Nederlandse kantoren	66% van de taxaties liggen binnen een bandbreedte van $\pm 20\%$ rond de transactieprijs
Skitmore (2007) ⁸⁾	Op basis van IPD gegevens over waarderings- en verkoopprijzen	1982-1997	Brits commercieel vastgoed	The variability associated (...) suggesting $\pm 5-30\%$ to be a realistic range in place of $\pm 5-10\%$ [zoals algemeen wordt verondersteld-pvg]
Addae-Dapaah (2001) ⁹⁾	Op basis van gegevens over waarderings- en verkoopprijzen	1987-1999	Woningen in Singapore	As long as there exist optimists and pessimists among valuers, it may not be easy to reduce valuation below the 20%

1) Arnhem, P.C. van, e.a. (2013). Taxatieleer vastgoed 1, Noordhoff Uitgevers, p. 111.

2) MSCI (V. Kakka, G. Walvekar en G.G. Hariharan) (2022). Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison Private Real Estate 2021, July.

3) Weighted Average Absolute Difference (WAAD. This measure records the absolute difference between the market adjusted valuation and the gross sale price, regardless of whether the adjusted valuation is above or below the gross sale price. In other words, it ignores whether the difference between the two values is positive or negative. At a country level, this measure serves as an indicator of the overall proximity of market adjusted valuations to transaction prices. A lower average absolute difference indicates that valuations were on average closer to actual transaction prices, but it does not indicate if there was a positive or negative bias in the valuations.

4) RICS (2019). Valuation and sale price, March.

5) Waarderingskamer (2019). De aansluiting van WOZ-waarden op het marktniveau.

6) Zie: P.C. van Arnhem e.a. (2013). Taxatieleer vastgoed 1, Noordhoff Uitgevers, p. 110.

7) Schrekkerman, C. (2014). Nauwkeurigheid in taxaties. Masterthesis ASRE, oktober.

8) Skitmore, M., J. Irons en L. Armitage (2007). Valuation accuracy and variation: a meta analysis.

9) Addae-Dapaah, K. (2001). Valuation Accuracy – A Problematic Enquiry, Eighth European Real Estate Society Conference, Alicante, June 26-29.

Uit deze bronnen valt niet één duidelijke conclusie te trekken. Het blijkt dat verschillen tussen taxatie-uitkomsten en gerealiseerde transactieprijsen van tijd tot tijd en van markt tot markt verschillen, mede afhankelijk van marktomstandigheden en het soort vastgoed. Over het algemeen komt uit het onderzoek naar voren dat bij Nederlandse woningen de taxatie-uitkomsten vrijwel niet afwijken van $\pm 15\%$ van de verkoopprijs. Bij Brits en Nederlands commercieel vastgoed is de spreiding rond de verkoopprijs groter ($\pm 20\%$).

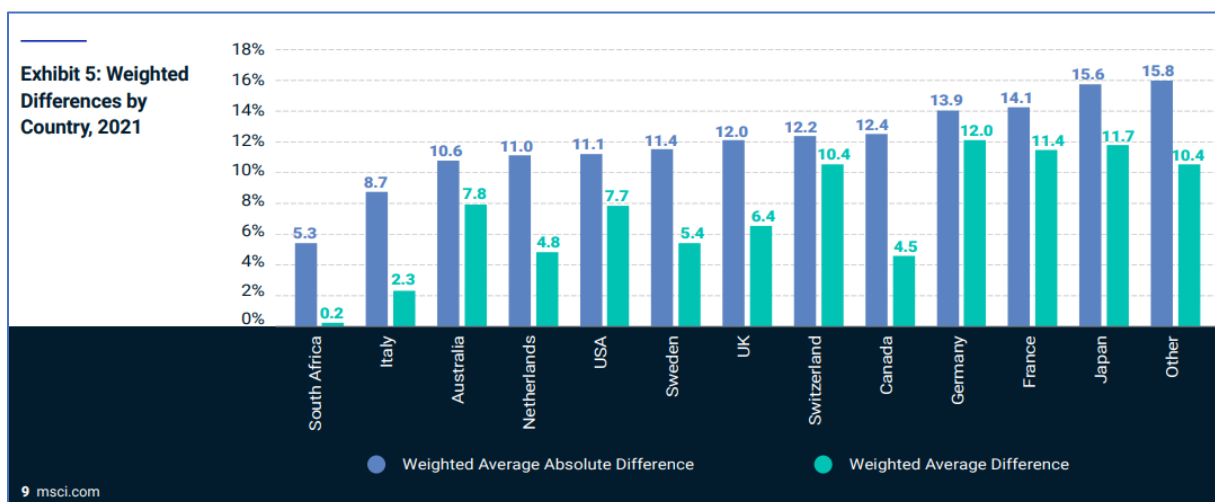
Gegeven de bovengenoemde literatuur en eigen ervaring denken wij dat er nog steeds kan worden gesproken van een ‘acceptabele’ taxatie van woningen als die rond de 10 tot 15% afwijkt van de uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijs. Bij minder courant vastgoed, waaronder bouwgrond, moet eerder worden gedacht aan bandbreedtes van 20 tot 25% (zie voor de onderbouwing hiervan verder hierna). Dit impliceert evenwel dat taxaties wel twee keer zo veel van elkaar kunnen afwijken zonder dat er valt te spreken van niet acceptabele taxaties.

Op de uitkomsten van een paar onderzoeken gaan wij hieronder nader in.

MSCI onderzoek over 2021

Dit onderzoek geeft aan dat bij Brits commercieel vastgoed 80% van de taxatie-uitkomsten in een marge van $\pm 20\%$ van de later gerealiseerde verkoopprijzen ligt, variërend in de tijd. Gemiddeld komt het dan lager uit (namelijk op 12%); zie onderstaande afbeelding, gekopieerd uit het genoemde MSCI onderzoek uit 2021. Van belang is hier vooral het gewogen absolute verschil, want daarbij zijn plussen en minnen in het verschil tussen de taxatie-uitkomst en de verkoopprijs niet tegen elkaar ‘weggemiddeld’. Over het algemeen liggen de waarderingen in het V.K. lager dan de later gerealiseerde verkoopprijzen. Dit spoort overigens met het RICS onderzoek uit 2019 (zie verder hierna). Bij Nederlands commercieel onroerend goed liggen de gemiddelde absolute verschillen wat lager dan in verschillende andere landen in 2021, namelijk op 11%.

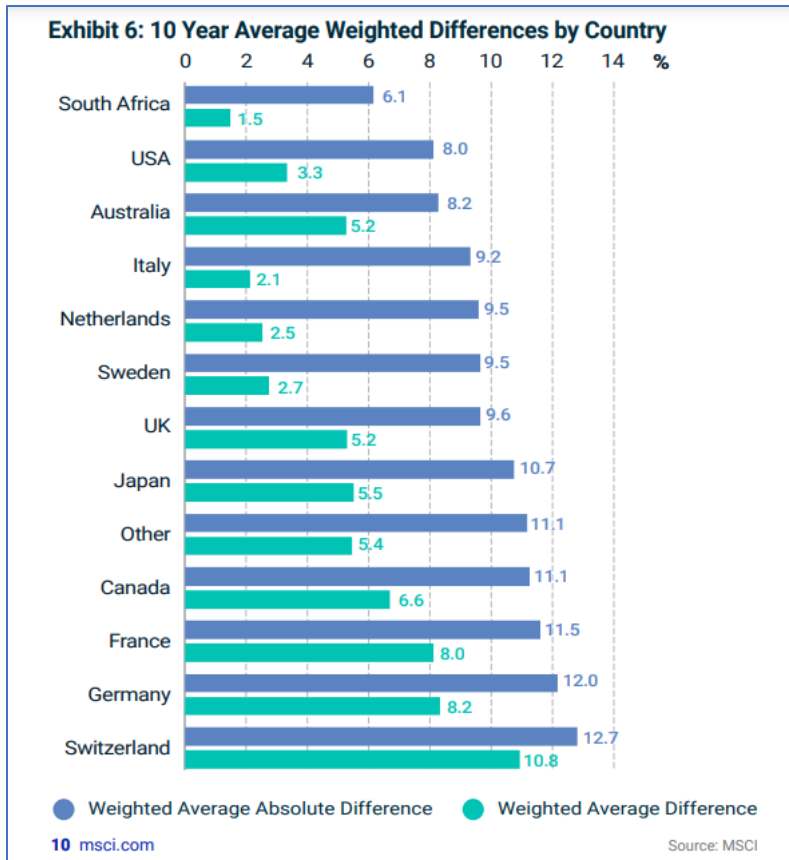
Gemiddelde verschillen tussen getaxeerde waarden en later gerealiseerde verkoopprijzen in 2021 in verschillende landen



Bron: MSCI, 2021, Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison, p. 9

Gemeten over de 10 jaarsperiode t/m 2021 wordt het beeld niet veel anders; zie onderstaande afbeelding.

Gemiddelde verschillen tussen getaxeerde waarden en later gerealiseerde verkoopprijzen over de 10 jaarsperiode t/m 2021 in verschillende landen

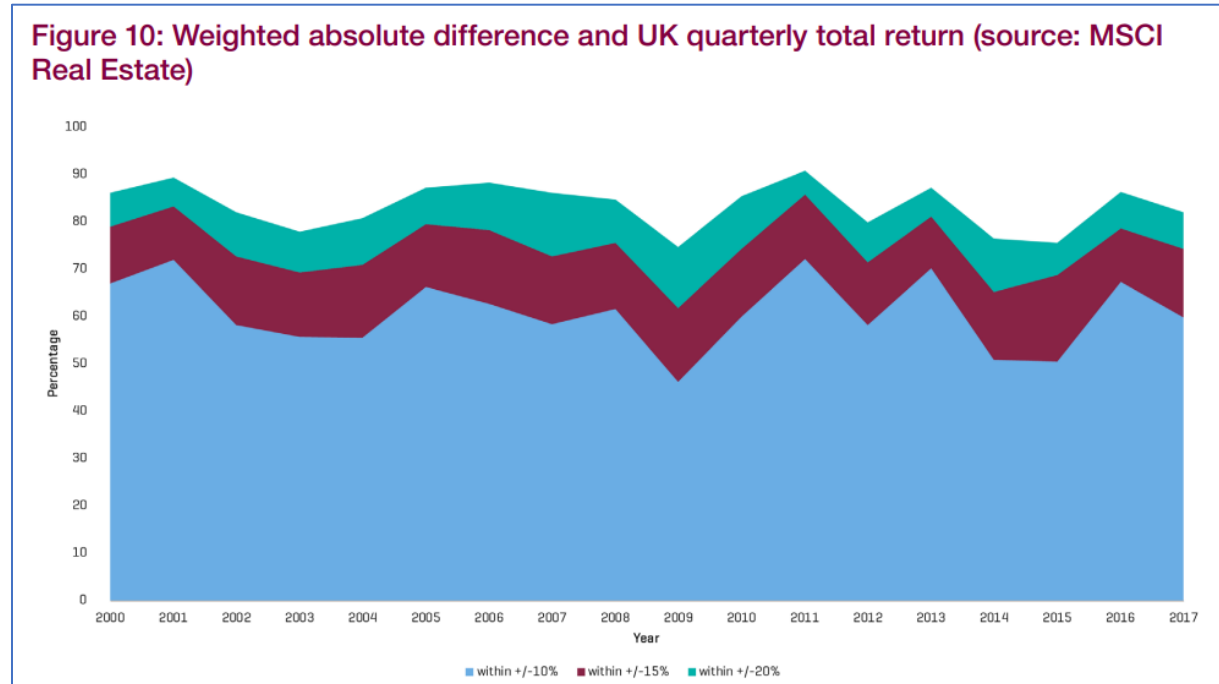


Bron: MSCI, 2021, Private Real Estate: Valuation and Sale Price Comparison, p. 10

RICS onderzoek uit 2019

Dit onderzoek voor Brits commercieel vastgoed laat zien de bandbreedtes van de afwijkingen tussen taxatie-uitkomsten en later gerealiseerde verkoopprijzen en het verloop daarvan door de tijd; zie onderstaande afbeelding. Hieruit komt naar voren dat zo'n 80% van alle (gewogen) taxatiesuitkomsten ligt binnen een marge van $\pm 20\%$ van de verkoopprijs.

Marges van gewogen verschillen tussen taxatie-uitkomsten en verkoopprijzen



Bron: RICS, 2019, Valuation and sale price, March, p. 19

Onderzoek door de Waarderingskamer

Het onderzoek van de Waarderingskamer uit 2019 laat zien dat de WOZ taxaties voor woningen eigenlijk altijd wel liggen binnen een marge van $\pm 15\%$ van de gerealiseerde verkoopprijs, al verschilt dat een beetje van jaar tot jaar; zie onderstaande afbeelding.

Marges van afwijkingen tussen taxatie-uitkomsten en verkoopprijzen door de tijd heen

Tabel 6 - Aantal gemeenten dat volgens de out-of-sample test aan verschillende normen voor ratio's voldoet per waardepeildatum

Waardepeildatum	0,98 – 1,02	0,95 – 1,05	0,9 – 1,1	0,85 – 1,15
1 januari 2012	62,2%	94,5%	99,7%	99,7%
1 januari 2013	72,2%	93,6%	100,0%	100,0%
1 januari 2014	79,2%	95,4%	100,0%	100,0%
1 januari 2015	81,7%	92,5%	100,0%	100,0%
1 januari 2016	65,7%	78,8%	99,5%	99,5%

Bron: Waarderingskamer, 2019, De aansluiting van WOZ-waarden op het marktniveau, p. 34

Wel moet hierbij worden aangetekend, dat vanwege ficties de WOZ waarde niet gelijk is aan de marktwaarde in de standaarddefinitie, hetgeen de uitkomsten positief heeft kunnen beïnvloeden. Ook zij hierbij opgemerkt dat de WOZ waarderingen grotendeels modelmatig zijn bepaald.

Normen voor taxatiemarges

Met name voor modelmatige taxaties zijn en worden er normen gesteld voor taxatiemarges. Het gaat dan bij courante woningen om afwijkingen in de 5 - 10% sfeer. Voor onbebouwde grond geeft een

internationale organisatie (zie verder hierna) te accepteren marges aan van tussen de 5 en de 20/25%.

Zo geeft de Nederlandse Richtlijn modelmatige taxaties versie 1 (van augustus 2020) van de overheid een overzicht met verschillende nauwkeurigheidsindicatoren; zie onderstaande afbeelding.

Overzicht richtlijn nauwkeurigheid voor modelmatige taxaties

<i>Richtlijn modelmatige taxaties</i>		<i>versie 1 augustus 2020</i>
Nauwkeurigheds-indicator	Betekenis	
1	Minder dan 70% van de taxaties heeft een afwijking <10%	
2	Ten minste 70% van de taxaties heeft een afwijking <10%	
3	Ten minste 80% van de taxaties heeft een afwijking <10%	
4	Ten minste 90% van de taxaties heeft een afwijking <10%	
5	Ten minste 90% van de taxaties heeft een afwijking <10% en ten minste 80% van de taxaties heeft een afwijking <5%	
6	Ten minste 95% van de taxaties heeft een afwijking <10%	
7	Ten minste 95% van de taxaties heeft een afwijking <10% en ten minste 80% van de taxaties heeft een afwijking <5%	

Bron: Nederlandse Richtlijn modelmatige taxaties versie 1 (van augustus 2020) van de overheid

De NRVT heeft in een concept reglement Beoordeling Modelwaarde voor geavanceerde modelmatige woningtaxaties voor financieringsdoeleinden in artikel 5-1 gesteld dat “de kansverdeling rondom een onzekere voorspelling voldoende zeker is als naar verwachting in minimaal 15% van de gevallen een afwijking tot de te realiseren transactiewaarde van meer dan 20% wordt gevonden.”. Het gaat er dus om dat 85% van de taxaties binnen een 20% marge moet blijven. Maar daarvan vindt onder andere De Nederlandsche Bank dat zo’n standaard nog niet kan gesteld voor alle woningfinancieringen. Het ziet er nu naar uit dat de toelaatbare marges afhankelijk worden gesteld van de mate waarin men de gehele koopsom wil financieren, dus afhankelijk van de beoogde ‘loan-to-value’ verhouding.

Verder heeft de Waarderingskamer normen (acceptabele verschillen) gesteld voor de gemiddelde individuele afwijking van waarderingen t.o.v. transactiecijfers (zie afbeelding 6 hieronder). Voor niet-verkocht / verhuurd vastgoed ligt die tussen de 0 - 15%, afhankelijk van de grootte van de gemeente in kwestie. Daarbij sluit de Waarderingskamer aan bij de normen bepaald door de International Association Of Assessing Officers, beschreven in de Standaard voor Ratiocontroles, vastgesteld in april 2013. Die internationale normen stellen dat voor heterogeen vastgoed de afwijking mag liggen binnen de 15/20% (zie de middelste kolom in onderstaande afbeelding), overigens gemeten met een COD⁹

⁹ Het gaat hier om de Coëfficiënt Of Dispersion (COD). Dit is de spreidingscoëfficiënt. Die wordt gemeten als de gemiddelde afwijking van een groep getallen van de mediaan, uitgedrukt als percentage van die mediaan. Bij ratiocontroles is dit de gemiddelde absolute procentuele afwijking van de ratio’s ten opzichte van de mediaan.

Normen van de Waarderingskamer voor acceptabele verschillen tussen waarderingen t.o.v. transactiecijfers

Bijlage 2 – Normen			
In het kader van het onderzoek zijn de normen toegepast zoals weergegeven in de volgende tabel. Daarbij maken we onderscheid tussen grote , middelgrote en kleine gemeenten.			
	Aansluiting op marktniveau (ratio A)	Gemiddelde individuele afwijking transactiecijfers	Onderlinge waardeverhoudingen
	Out of sample	Coefficient of Dispersion (COD) [2]	Acceptabele verschillen [3]
Grote gemeenten (>60.000 WOZ-objecten)	0,95-1,05	5-10 (homogeen) 15-15 (heterogeen)	0% - 5% (verkocht/niet-verkocht) 0% - 15% (niet-verkocht/huur)
Middelgrote gemeenten (20.000 - 60.000 WOZ-objecten)	0,95-1,05	5-15 (homogeen) 5-15 (heterogeen)	0% - 5% (verkocht/niet-verkocht) 0% - 15% (niet-verkocht/huur)
Kleine gemeenten (0 - 20.000 WOZ-objecten)	0,95-1,05	5-15 (homogeen) 5-20 (heterogeen)	0% - 5% (verkocht/niet-verkocht) 0% - 15% (niet-verkocht/huur)

Bron: Waarderingskamer, 2019, De aansluiting van WOZ-waarden op het marktniveau, p. 60

In de genoemde Internationale Standaard voor Ratiocontroles van de International Association Of Assessing Officers wordt als norm voor onbebouwde grond voor woondoeleinden in een (middel)groot gebied met beperkte ontwikkelingsmogelijkheden een te accepteren bandbreedte (t.o.v. de mediane afwijking) genoemd van 5-20% (gemeten in COD); zie onderstaande afbeelding.

Normen conform de Internationale Standaard voor Ratiocontroles van de International Association Of Assessing Officers

Tabel 2-3. Normen voor ratiocontroles die algemeen geaccepteerde waarden aanduiden.

Algemene object categorie	Omvang werkgebied / profiel / marktactiviteit	COD bandbreedte
Woningen	Zeer groot gebied / dichtbevolkt / nieuwere objecten / actieve markt	5,0 – 10,0
	(Middel) groot gebied / oude en nieuwere objecten / beperkt actieve markt	5,0 – 15,0
	Landelijk gebied / oudere objecten / slechte marktomstandigheden	5,0 – 20,0
Commerciële objecten	Zeer groot gebied / dichtbevolkt / nieuwere objecten / actieve markt	5,0 – 15,0
	(Middel) groot gebied / oude en nieuwere objecten / beperkt actieve markt	5,0 – 20,0
	Landelijk gebied / oudere objecten / slechte marktomstandigheden	5,0 – 25,0
Ongebouwde grond voor woondoelinden	Zeer groot gebied / snelle ontwikkelingen / actieve markt	5,0 – 15,0
	(Middel) groot gebied / beperkte ontwikkeling / beperkt actieve markt	5,0 – 20,0
	Landelijk gebied / weinig ontwikkeling / slechte marktomstandigheden	5,0 – 25,0
Overige ongebouwde grond	Zeer groot gebied / snelle ontwikkelingen / actieve markt	5,0 – 20,0
	(Middel) groot gebied / beperkte ontwikkeling / beperkt actieve markt	5,0 – 25,0
	Landelijk gebied / weinig ontwikkeling / slechte marktomstandigheden	5,0 – 30,0

De genoemde typen objecten en de bijpassende normen vormen slechts een richtlijn en kunnen afwijken van plaatselijke normen.

* Bij de bepaling van de bandbreedtes voor de COD's is uitgegaan van een representatieve steekproef van voldoende grootte, waarbij is gecorrigeerd voor uitschieters en een betrouwbaarheidsinterval van 95% is gehanteerd.

* De gemiddelde ratio's zouden altijd tussen 0,90 en 1,10 moeten liggen, tenzij striktere normen gelden.

* PRD's voor ieder type objecten zou tussen 0,98 en 1,03 moeten liggen om te kunnen spreken van verticale gelijkheid. PRD-normen zijn minder bruikbaar indien sprake is van kleine steekproefgroottes of wanneer sprake is van een zeer grote spreiding in verkoopprijzen. In die gevallen dienen aanvullende statistische toetsen te worden uitgevoerd om verticale gelijkheid te onderzoeken.

* Als alternatief kan gebruik gemaakt worden van de PRB, omdat deze minder gevoelig is voor afwijkende verkoopprijzen en ratio's. PRB's zouden over het algemeen tussen -0,05 en 0,05 moeten liggen. PRB's die statistisch gezien significant onder -0,10 of boven 0,10 duiden op onacceptabele verticale ongelijkheid.

* COD's lager dan 5,0 kunnen duiden op het najagen van verkoopcijfers of op een niet-representatieve steekproef.

Bron: International Association Of Assessing Officers (2013). Standaard voor Ratio controles, vastgesteld in april 2013, p. 40.

Bandbreedtes voor percelen bouwgrond wijken af van die voor woningen

Vermeld moet worden, dat in het geval van de taxaties van grondwaarden in Bezuidenhout het niet gaat om woningwaarderingen, maar om taxaties van (denkbeeldige) vergelijkbare percelen bouwgrond. Het taxeren daarvan is bijzonder lastig. Want de waarde van grond is sterk afhankelijk van wat er op die grond gebouwd mag en kan worden, wat de mogelijke verkoopprijs van het erop te bouwen vastgoed zal zijn (als het vastgoed uiteindelijk gebouwd is), wat de totale bouwkosten zullen zijn en wat alle bijkomende kosten zullen zijn (zoals voorbereidings- en begeleidingskosten, heffingen, financieringskosten, risico-verrekening, onvoorziene uitgaven enz.). Die bijkomende kosten lopen bij woningontwikkeling uiteen tussen de circa 25 en de 45%, vooral afhankelijk van de projectomvang. Door dit alles kan de waarde van één m² bouwgrond zeer sterk verschillen (al snel tussen de € 100 en de € 2.000 en meer). Hierbij doet zich de situatie voor, dat een relatief kleine verandering in de te maken veronderstellingen zeer sterk doorwerkt in de grondwaarde.

Conclusie en aanbeveling

Gevraagd is aan te geven in hoeverre de door ons bepaalde grondwaarden afwijken van die uit de eerder verrichte taxaties en in hoeverre deze afwijkingen als significant zijn te beschouwen, waarbij ook een toetsingskader moet worden gegeven.

Geconcludeerd wordt, dat onze taxaties van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond ten opzichte van de eerder verrichte taxaties in alle gevallen m.u.v. bij de garage lager uitkomen. Zo komt de rekenkundig gemiddelde grondwaarde van alle geselecteerde woningobjecten vóór toepassing van de 55% regel en vóór afronding bij ons uit op € 67.653 per woningobject tegen € 122.224 bij de eerdere taxaties. Van object tot object lopen de verschillen bij de woningobjecten ten opzichte van de eerdere taxaties uiteen tussen -14% en de -61% (- = onze taxatie is lager).

De afwijkingen komen voor ongeveer twee derde voort uit lagere geschatte verkoopprijzen van vergelijkbare nieuwbouw dan die in de eerdere taxaties. En voor ongeveer één derde worden de verschillen veroorzaakt doordat wij hogere stichtingskosten hebben geschat als gevolg van een rekenen met hogere bijkomende kosten (van bijna 4%-punt méér).

Voor het bepalen van de significantie van de gevonden afwijkingen hebben wij gekeken naar literatuur hierover, naar gestelde normen op dit terrein, alsook naar de problematiek bij het taxeren van bebouwde grond. Hieruit komt naar voren, dat in grote lijnen bij courante woningen niet kan worden gesproken van een significant afwijkende taxatie als die circa 10 tot 15% afligt van de uiteindelijk gerealiseerde verkoopprijs. Bij minder courant vastgoed, waaronder bouwgrond, moet eerder worden gedacht aan bandbreedtes van 20 tot 25%. Dit impliceert evenwel dat taxaties wel twee keer zo veel van elkaar kunnen afliggen zonder dat er sprake is van een significante afwijking.

Dit levert evenwel marges op die voor een leek onbegrijpelijk overkomen en onrechtvaardig lijken, ook al zijn ze theoretisch goed te verdedigen. Omdat het hier in beginsel gaat om niet te zake deskundige erfpachters die hoe dan ook worden geconfronteerd met zeer forse canonverhogingen, adviseren wij een veel minder grote marge te hanteren. Dit ligt evenwel niet op ons terrein, maar op dat van de politiek. Maar als wij toch een advies mogen geven, dan raden wij aan uit te gaan van $(2 \times 10\%) = 20\%$ als grenswaarde voor een significante afwijking tussen onze taxaties en de eerdere taxaties. Wij denken hierbij aan het gebruik van 10% ten opzichte van de uiteindelijke koopprijs omdat dit in Nederland voor woningen inmiddels een geaccepteerde standaard is.¹⁰ Wellicht ten overvloede: er is dan sprake van een significante afwijking indien deze groter is dan 20%.

Wat betreft de verschillen in uitkomsten tussen onze taxaties en de eerdere taxaties van Van Ameyde valt het volgende te constateren.

- Wij hanteren lagere geschatte verkoopopbrengsten en wat hogere totale bouwkosten dan Van Ameyde.
- Wij hebben de uitkomsten van de residuele berekeningen ook aan andere methoden getoetst terwijl Van Ameyde dat niet heeft gedaan.
- Uitgaande van een grenswaarde van 20% afwijking, zijn de verschillen in uitkomsten tussen ons en Van Ameyde significant aangezien de werkelijke afwijking groter is.

Wij hechten er daarbij aan het volgende hieraan toe te voegen. Wij onthouden ons expliciet van iedere subjectieve beoordeling of benadering of waardeoordeel in de analyse tussen de uitkomsten van ons en Van Ameyde. Een dergelijke benadering voegt ons inziens niets toe aan een dialoog over de onderzochte materie. Wie toch een subjectieve beoordeling meent te lezen doet dit voor eigen rekening. Wij distantiëren ons van iedere subjectieve beoordeling, wij geven alleen aan waar de verschillen tussen ons en Van Ameyde vandaan komen en hoe die in termen van significantie te duiden zijn.

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

¹⁰ Zo heeft de NRVt in het Reglement Hybride waardering van 24 juni 2024 bij Eisen ten aanzien van betrouwbaarheid en nauwkeurigheid uit van de onder andere het volgende gesteld.

De door de modelwaardeleverancier te leveren Modelwaarde dient te voldoen aan de navolgende eisen betreffende betrouwbaarheid en nauwkeurigheid:

De kans dat de Modelwaarde minder dan 10% afwijkt van de transactiewaarde dient minimaal 90% te zijn wanneer de hoogte van het hypothecair krediet meer dan 70% doch ten hoogste 90% van de aldus vastgestelde waarde van de woning bedraagt.

Bijlage A. De wijze van berekenen van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond door Van Ameyde

Berekening van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond door Van Ameyde (vóór toepassing van de 55% regel)

Adres	Veronderstelde verkoopprijs van nieuwbouw per m ² GO von	Oppervlakte in m ² GO	Vormfactor	Aantal m ² BVO	Veronderstelde verkoopprijs nieuwbouw voor gehele woning incl. BTW v.o.n.	Veronderstelde BTW	Idem excl. BTW	Bouwkosten per m ² BVO excl. BTW (gemiddelden zijn rekenkundig)	Bijkomende kosten in % van bouwkosten	Totale stichtingskosten per m ² BVO excl. BTW	Totale stichtingskosten excl. BTW	Residuele grondwaarde van bouwkevel (vóór toepassing van de 55% regel)	Afgerond	Residuele grondwaarde (vóór afronding) per m ² BVO (gemiddelden zijn rekenkundig)	Idem na afronding	Grondquote voor afronding / verkoopprijs nieuwbouw excl. BTW v.o.n.)
	a	b	c	d=b/c	e=a*b	f=e/1,21	g	h	i=g*(1+h)	j=i*d	k=f-j	l	m=k/d	n=l/d	o=k/f	
Gemiddeld appartementen (rekenkundig)	€ 5.225	104	0,74	140	€ 540.463	€ 446.663	€ 1.925	24%	€ 2.379	€ 338.968	€ 107.695	€ 107.638	€ 817	€ 816	25%	
Gemiddeld woonobjecten (rekenkundig)	€ 5.322	111	0,75	148	€ 596.311	€ 492.819	€ 1.983	24%	€ 2.451	€ 370.596	€ 122.224	€ 122.167	€ 855	€ 854	26%	
Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)	€ 5.040	102	0,76	135	€ 540.680	€ 446.843	€ 1.906	24%	€ 2.356	€ 336.231	€ 110.612	€ 110.560	€ 803	€ 803	25%	

Bijlage B. De wijze van berekenen van de marktwaarde van vergelijkbare kavels bouwgrond door ons met verschillen in uitkomsten tussen de taxatie van ons en die van Van Ameyde

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

Adres	Veronderstelde verkoopprijs van nieuwbouw per m ² GO v.o.n.	Oppervlakte in m ² GO	Vormfactor	Aantal m ² BVO	Veronderstelde verkoopprijs nieuwbouw voor gehele woning incl. BTW v.o.n.	e	f=e/1,21	g	h=(f-g)/g	% van bouwkosten (door kleine correcties en afrondingsverschillen niet altijd precies 27,5%)	Totale stichtingskosten per m ² BVO excl. BTW (door kleine correcties en afrondingsverschillen niet altijd precies hetzelfde)	j	k=f-j	l	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

Verskil tussen gemiddelde alle objecten van de taxatie van Van Ameyde en die van ons (= onze taxatie is lager)

Veronderstelde verkoopprijs van nieuwbouw per m ² GO v.o.n.	Oppervlakte in m ² GO	Vormfactor	Aantal m ² BVO	Veronderstelde verkoopprijs nieuwbouw voor gehele woning v.o.n.	Idem excl. BTW	Bouwkosten verondersteld per m ² BVO excl. BTW	Bijkomende kosten in % van bouw/kosten	Totale stichtingskosten per m ² BVO excl. BTW	Residuele grondwaarde van bouw/kavel (voor toepassing van de 55% regel)	Afgerond	Residuele grondwaarde (voor afronding) per m ² BVO	Idem na afronding	Grondquote (grondwaarde voor afronding / verkoopprijs nieuwbouw)
€ -198	0		0	0	€ -38.930	€ -32.174	€ 24	€ 107	€ -47.228	€	€ -231		-5,0%

Bijlage C. Berekening van de verschillen in taxaties na toepassing van de 55% regeling

Afwijkingen in uitkomsten van nieuwe taxaties t.o.v. die van vorige taxaties van Van Ameyde na toepassing 55% regel (alle bedragen vóór afronding)

	Adres	Grondslag eerdere taxatie na toepassing 55% regel	Onze grondslag na toepassing 55% regel	Afwijking onze schatting tov eerdere in € (- = onze schatting is lager)	Afwijking t.o.v. eerdere schatting in % (- = onze schatting is lager)
		$e=a*55\%$	$f=b*55\%$	$g=f-e$	$h=(g/e)*100\%$
-	Gemiddeld appartementen (rekenkundig)	€ 59.232	€ 33.656	€ -25.576	-39%
-	Gemiddeld woonobjecten	€ 67.223	€ 37.209	€ -30.014	-40%
-	Gemiddeld alle objecten (rekenkundig)	€ 60.836	€ 34.861	€ -25.975	-43%