



Programma Impulsaanpak winkelgebieden – Handleiding Taxaties

In de eerste en tweede ronde is geconstateerd dat in enkele gevallen de taxaties onvoldoende aandacht krijgen in de subsidieaanvragen. In deze handleiding is beschreven met welke regels rekening moet worden gehouden, wat onder bepaalde taxaties wordt verstaan en hoe dit door RVO wordt beoordeeld in de subsidieaanvraag.

Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met ons team via het e-mailadres iw@rvo.nl.

Inhoud

De 10 regels.....	1
Regel 1: U dient te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur.	1
Regel 2: Geveltaxaties zijn niet toegestaan.	1
Regel 3: Uw taxatie moet actueel zijn en maximaal 1 jaar oud.	2
Regel 4: Duidelijkheid getaxeerde object.	2
Regel 5: U dient de marktwaarde te laten taxeren.....	2
Regel 6: Hanteer gebruikelijke taxatiemethode of leg alternatief uit.....	3
Regel 7: Geen appels met peren vergelijken.....	3
Regel 8: De waarde van openbare ruimte is € 0, met uitzondering van betaald parkeren.	4
Regel 9: De taxatie dient consistent terug te komen in de subsidieaanvraag. ...	4
Regel 10: Volledigheid transacties.....	5

De 10 regels

Regel 1: U dient te laten taxeren door een onafhankelijke taxateur.

Regel 2: Geveltaxaties zijn niet toegestaan.

Een geveltaxatie volstaat niet voor deze subsidieaanvraag. U dient een volledige en volwaardige taxatie te laten uitvoeren.

Regel 3: Uw taxatie moet actueel zijn en maximaal 1 jaar oud.

Ook mag de waarde peildatum van een taxatierapport niet verder dan één jaar terug liggen dan de sluitingsdatum van de indieningstermijn van de subsidieaanvraag.

Voorbeeld: Als de indieningstermijn van de subsidieaanvraag sluit op 4 september 2023, dan mag de datum van het taxatierapport, en de waarde peildatum uit dat taxatierapport, niet dateren van vóór 4 september 2022.

Regel 4: Duidelijkheid getaxeerde object.

Uit het taxatierapport dient duidelijk te blijken wat het getaxeerde object is. Bijvoorbeeld de verkoop van een gebouw of van onbebouwde grond. Ook moet in het taxatierapport staan wat de huidige staat van het object is en, indien het wordt verkocht, in welke staat het wordt verkocht. Voeg een kaartje bij van het betreffende perceel. Als het een gedeelte van een perceel betreft, voeg dan een kaartje met een afbeelding van dit perceelgedeelte bij.

Zorg ervoor dat de percelen/perceelgedeelten die deel uitmaken van uw subsidieaanvraag consistent zijn met uw kaartje van het projectgebied. Hierbij geldt dat het getaxeerde perceel/perceelgedeelte zich binnen het projectgebied bevindt en dat het herleidbaar is waar het zich binnen het projectgebied bevindt.

Voorbeeld: Een gedeelte van een gemeentelijk perceel (ter plekke van een straat, openbare ruimte) wordt verkocht. Het totale kadastrale perceel is 13.000 m² groot. Een gedeelte van 300 m² wordt verkocht ten behoeve van woningbouw door een private partij. Het taxatierapport dient een kaartje van dit perceelgedeelte te bevatten. Alleen een kadastrale kaart van het volledige perceel volstaat in dit geval niet. Het is nodig om duidelijk aan te duiden wat wordt verkocht.

Regel 5: U dient de marktwaarde te laten taxeren.

Onder de marktwaarde wordt verstaan: 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 waarde peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld.

Afhankelijk van het type object ligt een bepaalde taxatiemethode meer of minder voor de hand om de marktwaarde te taxeren. Als u een ongebruikelijke taxatiemethode toepast gelet op de aard van het object, dan is het wenselijk dat u dit motiveert. Ook dient uit het taxatierapport duidelijk de taxatiemethode te blijken.

Voorbeelden van marktconforme taxatiemethoden (dit is geen limitatieve opsomming):

- BAR- of NAR-taxatie: Deze methode is gebruikelijk voor vastgoed dat langdurig wordt verhuurd en vooruitzicht heeft op stabiele opbrengsten- en kostenposten.
- Discounted Cashflow-methode (DCF-methode): Deze methode lijkt op de BAR- of NAR-taxatie, maar biedt meer mogelijkheden voor project- of object specifiek maatwerk. Dit maatwerk kan bijvoorbeeld wenselijk zijn als sprake is van een sterk afwijkend kosten-

en/of opbrengstenpatroon, zoals bijvoorbeeld in geval van ernstig achterstallig onderhoud.

- Comparatieve methode: Deze methode wordt veel toegepast voor objecten die gebruikt/bewoond gaan worden door de eigenaar, maar is ook denkbaar voor de waardering van onbebouwde grond (zowel voor woningen als bedrijventerreinen).
- Residuele grondwaarde-methode: Bij toepassing van deze methode worden de (stichtings)kosten van de nieuwbouw in mindering gebracht op de te realiseren opbrengsten. De opbrengsten kunnen worden berekend op basis van één marktconforme taxatie, bijvoorbeeld op basis van één van de bovengenoemde taxatiemethoden. Deze methode wordt veel toegepast om de waarde van de gronden ter plekke van een herontwikkeling middels sloop en nieuwbouw te taxeren. Gelet op de doelstellingen van deze subsidieregeling mag de residuele grondwaarde die u opvoert ook negatief zijn.

De volgende typen waarderingen vertegenwoordigen geen marktwaarde:

1. Boekwaarde.
2. Genormeerde (minimale) grondwaarden conform het gemeentelijke grondbeleid.
3. Toepassing van een grondquote op grond van het gemeentelijke grondbeleid.
4. Vervangingswaarde, de omzetwaarde of de bedrijfswaarde.
5. De discounted cashflowmethode (DCF) kan ongeschikt zijn om de marktwaarde te bepalen, namelijk als bij de toepassing ervan aannames worden gedaan die teveel gericht zijn op één specifieke situatie of onderneming. In de meest zuivere vorm bepaalt de DCF-methode namelijk niet zozeer de marktwaarde, maar de waarde van vastgoed als zijnde één van de (bedrijfs)activa van een bepaalde onderneming of een bepaald project. Hiervoor moeten aannames worden gemaakt die onderneming- en/of projectspecifiek zijn. Hierbij kan **het begrip 'marktwaarde'** uit het oog worden verloren. Dit is dus een aandachtspunt voor de taxateur als deze methode toegepast wordt.

Regel 6: Hanteer gebruikelijke taxatiemethode of leg alternatief uit.

Wijkt u af van regel 5? Leg dit dan uit en motiveer dit inhoudelijk.

U mag bij de bepaling van de marktwaarde de uitkomsten van de verschillende taxatiemethoden middelen, of een (gewogen) gemiddelde hiervan nemen, onder voorwaarde dat u dit onderbouwt en motiveert. Als u dit doet, dient u uw benadering/werkwijze voorts consistent door te voeren in alle taxaties van de subsidieaanvraag.

Voorbeeld: Als sprake is van een sterk afwijkend kosten- en/of opbrengstenpatroon, bijvoorbeeld in geval van ernstig achterstallig onderhoud, dan kan een taxatie op basis van de BAR- methode een vertekend beeld geven. In dat geval kan bijvoorbeeld een combinatie van de BAR-methode met de DCF-methode de mogelijkheid bieden om in de marktwaarde rekening te houden met dit achterstallige onderhoud.

Regel 7: Geen appels met peren vergelijken.

De gronden en vastgoedobjecten uit uw subsidieaanvraag dienen volgens dezelfde taxatiemethodiek te zijn getaxeerd. Dit geldt ook voor de vergelijking van de begin- en de eindsituatie. En om tot een consistente berekening te komen van de marktwaarden van het

vastgoed en/of de gronden die in het kader van uw project van eigenaar wisselen. Dit om te voorkómen dat 'appels met peren' worden vergeleken.

Voorbeeld 1: Een gebouw dat wordt gerenoveerd: U dient het gebouw voor en na de renovatie te taxeren op basis van dezelfde methode.

Voorbeeld 2: Er worden gronden verkocht/uitgegeven. U kiest voor alle te verkopen of uit te geven gronden dezelfde taxatiemethode. Bijvoorbeeld in alle gevallen de residuele grondwaardemethode. Of in alle gevallen een marktwaarde op basis van de comparatieve methode. Het maakt hierbij niet uit of de gemeente de kopende of de verkopende partij is.

Voorbeeld 3: U taxeert gebouwen met bijvoorbeeld een BAR-taxatie. U dient dan alle gebouwen die in uw subsidieaanvraag worden ingebracht of verworven en vervolgens worden verkocht of gerealiseerd op deze manier te taxeren.

Uitzondering: Op voorbeeld 3 is één uitzondering: Grondgebonden woningen voor toekomstige eigenaar-bewoners dienen op basis van de comparatieve methode worden getaxeerd. De comparatieve methode voor dit type vastgoedobject geeft het beste de marktwaarde weer, ook al worden de overige gronden en vastgoedobjecten in uw aanvraag niet op basis van de comparatieve methode getaxeerd. Een BAR-taxatie zou voor dit type object een gekunstelde benadering zijn, omdat BAR-taxaties over het algemeen betrekking hebben op huurvastgoed.

Voorbeeld 4: U berekent de residuele grondwaarde. Voor de berekening van de opbrengsten hanteert u de BAR-methode. U dient dan (conform voorbeeld 3 hierboven) de waarde van al het in te brengen of te verwerven vastgoed en al het vervolgens te realiseren en/of te verkopen (nieuw gebouwde of gerenoveerde) vastgoed te taxeren op basis van de BAR-methode.

Regel 8: De waarde van openbare ruimte is € 0, met uitzondering van betaald parkeren.

De waarde van openbare ruimte is bij inbreng altijd € 0. De waarde van (gerealiseerde) openbare ruimte in de eindsituatie is **eveneens € 0**. Openbare ruimte hoeft niet te worden getaxeerd, ongeacht of het om openbare parkeerplekken gaat op een grasveld of in een gebouwde parkeervoorziening.

Als het om betaald parkeren gaat, mag u wel een marktwaarde laten taxeren.

Regel 9: De taxatie dient consistent terug te komen in de subsidieaanvraag.

De getaxeerde waarde in een taxatierapport dient één op één terug te vinden te zijn in de subsidieaanvraag.

Wat betreft taxaties op basis van een residuele grondwaardeberekening: Voor de berekening van een residuele grondwaarde ligt voor wat betreft de kostenkant een raming van de stichtingskosten hieraan ten grondslag. Aan deze stichtingskosten kunnen ook andere realisatiekosten zijn toegevoegd om tot een berekening van de residuele grondwaarde te komen, zoals een kostenverhaal. Als u posten, zoals de stichtingskosten en andere realisatiekosten, meeneemt in de residuele grondwaardeberekening, dienen deze posten

overeen te komen en herleidbaar te zijn naar de bedragen die u invult in de indieningsspreadsheet.

Regel 10: Volledigheid transacties.

Met uitzondering van openbare ruimte dient u alle gronden en vastgoedobjecten die worden ingebracht, verworven, gerenoveerd, nieuw gebouwd, verkocht en/of uitgegeven in het project en de subsidieaanvraag te taxeren en de waarden hiervan te verwerken in de subsidieaanvraag.

Voorbeeld 1: Een woningbouwplan van een private partij gaat zich gedeeltelijk bevinden op huidige gemeentegrond. Het woningbouwplan is opgevoerd in het kader van de subsidieaanvraag in de businesscase van de betreffende private partner. Echter is er geen gemeentelijke gronduitgifte opgevoerd in de subsidieaanvraag. Hierdoor zijn de waarden niet consistent ingevuld. Dit roept weer vragen op bij de beoordelaars.

Voorbeeld 2: Een private partij gaat ten behoeve van particuliere woningbouw een ondergrondse parkeergarage realiseren ter plekke van huidige openbare ruimte, tevens gemeentelijke grondeigendom. De realisatiekosten van deze parkeergarage worden opgevoerd in de subsidieaanvraag, in de businesscase van de betreffende private partner. In de subsidieaanvraag wordt echter niet gerept over een gemeentelijke gronduitgifte of een ander opbrengstenmodel. Hierdoor zijn de waarden niet consistent ingevuld. Dit roept weer vragen op bij de beoordelaars.

Voorbeeld 3: Een private partij gaat een pand van de gemeente aankopen en vervolgens renoveren. Deze transactie wordt niet verwerkt in de indieningsspreadsheet. Wel voert de private partij de renovatiekosten op in de subsidieaanvraag. Dit is niet consistent en roept vragen op bij de beoordelaars.

Voorbeeld 4: Als gemeente gaat u gronden woonrijp maken die geen gemeente-eigendom zijn en dat ook niet worden. Dit roept vragen op bij de beoordelaars.