



Rapport

Amsterdam Business School
Real Estate Finance Group
Postbus 15953 | 1001 NL Amsterdam
Plantage Muidersgracht 12 | 1018 TV Amsterdam
T: +31 (0)20 525 5250
www.abs.uva.nl

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

Prof.dr. P.M.A. Eichholtz, Universiteit Maastricht

Prof.dr. M.K. Francke, Universiteit van Amsterdam

30 Maart 2016

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
2. Aanpak.....	5
3. De RVB methode voor het bepalen van het bloot eigendom.....	6
3.1 Residuele waarde methode	6
3.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde opstal.....	8
3.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde tuinrichting en bouwrijp maken grond.....	11
3.4 Marktwaaarde bloot eigendom	12
3.5 Correcties verkoopcijfers van woningen op erfpachtgrond naar volle eigendom	13
4. Conclusie	16
Bronnen	18

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

1. Inleiding

Staatsbosbeheer is eigenaar van percelen op de Waddeneilanden Texel, Vlieland en Terschelling en heeft deze percelen in erfpacht uitgegeven. Erfpachters krijgen van Staatsbosbeheer een aanbieding voor het verkrijgen van het bloot eigendom en kunnen zodoende het volle eigendom verwerven. Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) heeft de wettelijke taak om te bepalen of de prijs die door Staatsbosbeheer en de koper is overeengekomen marktconform is. Om die taak uit te voeren heeft het RVB taxateurs in dienst die de waarde van het bloot eigendom op basis van een residuele waarde methode taxeren.

Gedurende de afgelopen jaren is er verschil van mening ontstaan tussen het RVB en de (potentiële) kopers over de waarderingen van het bloot eigendom. De Tweede Kamer heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst een aantal maal vragen gesteld over dit onderwerp en de Minister heeft in zijn beantwoording van deze vragen op 23 november 2015 toegezegd om de waarderingmethode van het RVB extern te laten valideren door een onafhankelijk instituut, om elke schijn van belangenverstrengeling te vermijden.

Ons is gevraagd om deze externe toetsing uit te voeren, vanuit onze aanstellingen bij de Universiteit Maastricht en de Universiteit van Amsterdam. Dit rapport geeft een verslag van onze bevindingen.

2. Aanpak

Wij hebben de waarderingmethode van het RVB ten aanzien van het bloot eigendom op Texel, Vlieland en Terschelling beoordeeld op twee aspecten. Ten eerste hebben we onderzocht of de gekozen aanpak, de residuele waarde methode, in het algemeen deugdelijk is voor de betreffende waarderingvraag. Ten tweede hebben we gekeken naar de redelijkheid van de specifieke invulling van deze methode door het Rijksvastgoedbedrijf. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de manier waarop de waarde van de opstallen en de tuin wordt bepaald en verwerkt in de waardering.

Wij vellen dit oordeel op basis van een uitgebreide studie van de relevante stukken, zoals de behandeling van de Kamervragen, het rapport van de commissie Van der Werf en het

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

rapport “Toets waarde bloot eigendom SBB” van het RVB aangaande de gebruikte taxatiemethodiek. Vervolgens hebben we een taxateur van het RVB geïnterviewd over de methode in het algemeen en over specifieke taxaties in het bijzonder, teneinde meer begrip te krijgen over de onvermijdelijke keuzes en aannames die men maakt bij de waardebepaling. Deze taxateur heeft later ook nog een aantal schriftelijke vragen beantwoord. Tenslotte is ons rapport op feitelijke juistheid getoetst door het RVB en waar nodig gecorrigeerd om te komen tot een correct en leesbaar eindrapport.

3. De RVB methode voor het bepalen van het bloot eigendom

3.1 Residuele waarde methode

Bij het bepalen van de toe te rekenen actuele waarde van grond in volle eigendom maakt het RVB gebruik van de residuele waarde methode. Deze begint met een schatting van de totale actuele marktwaarde van een onroerende zaak in volle eigendom, bestaande uit grond en opstallen. Om te komen tot een toe te rekenen actuele grondwaarde wordt vervolgens een schatting gemaakt van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen, rekening houdend met de technische en functionele staat waarin deze verkeren. De toe te rekenen waarde van de grond is dan gelijk aan het verschil tussen de totale marktwaarde van de onroerende zaak en de vervangingswaarde, in formulevorm:

$$(1) \quad WG = MVE - GVWO - GVWB - GVWT,$$

waarbij WG gelijk is aan de toe te rekenen actuele waarde van de grond, MVE de actuele marktwaarde van het volle eigendom en GVWO, GVWB en GVWT de gecorrigeerde vervangingswaarde van respectievelijk de opstal, het bouwrijp maken van de grond en de tuinrichting.

Om te komen tot een schatting van de actuele marktwaarde van een onroerende zaak in volle eigendom gebruiken de taxateurs van het RVB prijsinformatie die voortkomt uit referentietransacties. Hierbij maakt men gebruik van de vergelijkingsmethode, waarbij referentietransacties worden uitgekozen op basis van hun gelijkenis met de te waarderen onroerende zaak. Transacties worden onder meer vergeleken op basis van ligging, grootte, bouwwijze en leeftijd. Men gebruikt alleen transacties die hebben plaatsgevonden op

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

hetzelfde eiland als de te waardenen onroerende zaak. De exacte weging van de verschillende transacties in de vergelijking vindt plaats op basis van het ervaringsoordeel van de taxateurs van het RVB.

De taxateurs implementeren de vergelijkingsmethode op een wijze die voor de drie eilanden verschilt. Ze worden daartoe genoodzaakt door het al dan niet voorkomen van referentietransacties van onroerende zaken in volle eigendom. Op Vlieland vinden buiten de bebouwde kom alleen transacties plaats van onroerende zaken met grond die is uitgegeven in erfpacht. Op Texel en Terschelling komen buiten de bebouwde kom wel transacties voor van onroerende zaken in volle eigendom. Voor taxaties op Vlieland moet men dan ook een conversie maken van erfpachttransacties naar fictief volle eigendom. Op Terschelling maken de RVB taxateurs met name gebruik van referentietransacties met percelen in volle eigendom, maar ook van transacties met percelen in erfpacht. Ook hier is dus sprake van conversie naar fictief volle eigendom, maar deze conversie vindt op een andere wijze plaats dan op Vlieland. Deze conversie wordt verderop in een aparte paragraaf (3.5) besproken.

Beoordeling residuele waarde methode

De gebruikte methode sluit aan bij wat in de markt gebruikelijk is. De residuele grondwaarde methodiek is bij uitstek geschikt voor het bepalen van de toegekende waarde van bebouwde grond, en dat is de situatie waar het hier in alle gevallen om gaat. Ook het gebruik van de vergelijkingsmethode voor het bepalen van de marktwaarde van volle eigendom door te kijken naar referentietransacties in de omgeving is volkomen geaccepteerd in de markt.

De kwalitatieve invulling die de taxateurs van het RVB geven aan de vergelijkingsmethode, waarbij de weging van verschillende referentietransacties plaatsvindt op basis van het oordeel van de taxateur, sluit aan bij gebruiken in de markt en de ervaring van de taxateurs is dermate ruim dat er van een betrouwbaar oordeel sprake zal zijn.

Het zou de transparantie van de totstandkoming van de marktwaardebepaling ten goede komen als het RVB in de taxatierapporten per taxatieobject zou opnemen welke referentietransacties zijn gebruikt en hoe er is kwalitatief gecorrigeerd voor eventuele

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

verschillen in kenmerken tussen het taxatieobject en de referentietransacties. Deze verschillen betreffen de objectkenmerken, de locatie en de verkoop- en waardepeildatum. Om de toe te rekenen waarde van grond in volle eigendom te bepalen wordt van de totale marktwaarde volle eigendom naast de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal ook de gecorrigeerde vervangingswaarde van de tuininrichting en het bouwrijp maken van de grond afgetrokken. Dit laatste is volgens ons onterecht, omdat deze laatste twee vooral gezien moeten worden als vergoedingen voor gemaakte kosten. De toe te rekenen grondwaarde is gelijk aan

$$(2) \quad WG = MVE - GVWO.$$

Overigens maakt het voor de hoogte van de marktwaarde bloot eigendom nauwelijks iets uit of de toe te rekenen grondwaarde via formule (1) of (2) wordt berekend, zie de paragraaf over de marktwaarde bloot eigendom (3.4).

Tenslotte, het RVB berekent de actuele toe te rekenen grondwaarde en hanteert daarmee het uitgangspunt dat de waardestijging van de grond ten goede komt aan de erfverpachter en dat dus deze niet verdeeld moet worden tussen erfpachter en erfverpachter. Dit is een terecht standpunt: de *actuele* marktwaarde van het bloot eigendom is gebaseerd op de *actuele* toe te kennen waarde van de grond en niet op de toe te kennen waarde van de grond ten tijde van de oorspronkelijke uitgifte van het erfpachtcontract. Daarbij wordt de actuele toe te kennen waarde van de grond afgeleid van de actuele marktwaarde volle eigendom verminderd met de actuele gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal.

3.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde opstal

Het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal begint met een schatting van de vervangingswaarde. De eerste stap is een schatting van de kosten van herbouw per kubieke meter inhoud van de opstal. Daarbij worden de actuele bouwkosten geschat met vuistregels op basis van de kwaliteit van de bouw. Om de kwaliteit te bepalen kijkt men naar de ruwbouw, de afbouw en vaste inrichting, de installaties, en de infrastructuur. Op basis van een visuele beoordeling van deze elementen tijdens een inspectie ter plaatse bepaalt de RVB taxateur vervolgens de algehele kwaliteit van de bouw en het ontwerp en kwalificeert hij deze als “Zeer goedkoop”, “Goedkoop”,

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

“Normaal”, “Beter”, “Luxe” of “Villa”. Tabel 1 geeft een overzicht van deze kosten per kubieke meter.

Tabel 1, Bouwkosten woningbouw

Omschrijving	Kosten per m ²	Kosten per m ³	Kosten per m ²	Kosten per m ³
			Incl kosten	Incl kosten
Zeer goedkope bouw	€ 995	€ 290	€ 995	€ 290
Goedkope bouw	€ 1.180	€ 340	€ 1.180	€ 340
Normale bouw	€ 1.365	€ 395	€ 1.365	€ 395
Betere bouw	€ 1.655	€ 470	€ 1.655	€ 470
Luxe bouw	€ 1.940	€ 550	€ 1.940	€ 550
Villa bouw	€ 2.150	€ 605	€ 2.150	€ 605

Deze kosten worden vervolgens vermeerderd met bijkomende kosten die noodzakelijkerwijs zouden worden gemaakt bij een herbouw van de opstal. Daarbij gaat het om zaken als leges, honorarium architect, kosten projectmanagement, etc. Voor het totaal van deze kosten hanteert men een opslagpercentage van ongeveer 25 procent.

Daaroverheen rekent het RVB nog een kostenaanpassing die verband houdt met het bouwen op een Waddeneiland. De ervaring leert dat personeel en bouwmaterialen hier duurder zijn, en het RVB hanteert daarom een gemotiveerde kostenopslag van 20 procent. Tenslotte gaat over de aldus berekende kosten per kubieke meter nog 21 procent BTW en vervolgens vermenigvuldigt men de totale bouwkosten per kubieke meter met het aantal kubieke meters van de opstal. Deze zelfde methode wordt toegepast op eventuele bijgebouwen, zoals schuren, indien aanwezig. Het resultaat is een schatting van de vervangingswaarde van de totale opstallen op het moment dat Staatsbosbeheer een aanbod doet aan de erfpachter.

Echter, de vervangingswaarde gaat uit van de fictie van een nieuwe opstal. In werkelijkheid is er sprake van een verouderde opstal en er dient ook gecorrigeerd te worden voor die veroudering. De taxatiemethode van het RVB hanteert twee soorten veroudering: technische veroudering en functionele veroudering.

De technische veroudering is afhankelijk van de leeftijd van de opstal. In het eerste jaar postuleert het RVB een basisafslag voor technische veroudering van 10 procent van de

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

vervangingswaarde, met de motivatie dat het in de regionale markt veelvuldig voorkomt dat nieuw gebouwde woningen direct na oplevering in de markt de stichtingskosten niet meer zullen opbrengen. Vervolgens stijgt de afslag met 0,4 procent per jaar, tot een maximale totale afslag van 50 procent voor technische veroudering. Overigens zijn er taxaties (van oude woningen) waarbij van deze bovenstaande regels wordt afgeweken. Bij renovaties wordt de verwachte levensduur geschat en op basis hiervan wordt de technische veroudering vastgesteld.

Voor functionele veroudering wordt een afslag bepaald die kan variëren tussen 0 procent en 25 procent. Deze afslag wordt bepaald door de taxateur van het RVB op basis van een inspectie van de opstallen, gebruikmakend van de ervaring van de taxateur. Deze kijkt daarbij naar zaken als de aanwezigheid van centrale verwarming, enkele of dubbele beglazing, isolatie, etc. De twee afslagen worden met elkaar vermenigvuldigd.

Het resultaat van deze berekeningen is een gecorrigeerde vervangingswaarde. In formule,

(3)
$$GVWO = \text{Inhoud} * \text{ppm}^3 * (1 + \text{Wadden}\%) * (1 + \text{BTW}\%) * (1 - \%TV) * (1 - \%FV),$$
 waarbij de prijs per kubieke meter ppm^3 afhangt van de bouwkwaliteit plus bijkomende kosten, Wadden% is de toeslag van 20 procent voor bouwkosten op de Wadden, het gehanteerde BTW% is gelijk aan 21 procent, %TV is het percentage technische veroudering en %EV het percentage functionele veroudering.

Beoordeling gecorrigeerde vervangingswaarde opstal

Als de stichtingskosten structureel hoger zijn dan de marktwaarde, de genoemde 10 procent, dan lijkt het ons niet juist om dit toe te schrijven aan technische veroudering. Technische veroudering heeft immers betrekking op fysieke slijtage en het is niet reëel om te veronderstellen dat er bij oplevering structureel sprake is van fysieke slijtage. Als het verschil van 10 procent tussen marktwaarde en stichtingskosten al aan de opstal is toe te schrijven, is het eerder een vorm van functionele veroudering, bijvoorbeeld als gevolg van een teveel aan of te luxe voorzieningen. Onafhankelijk van de toekenning aan technische dan wel functionele veroudering vinden wij het discutabel om standaard een 10 procent afslag voor veroudering in het eerste jaar op te nemen en wij zien in de literatuur geen basis voor deze aanpak. Dit betekent dat de opstal van relatief nieuwe woningen iets te laag wordt getaxeerd. Aan de andere kant is een maximum van 50 procent afslag voor

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

technische veroudering enigszins arbitrair, vooral aangezien de eilandpraktijk laat zien dat er soms sprake is van sloop van de opstal direct na aankoop van een onroerende zaak. In deze gevallen wordt er in de RVB taxatie ook daadwerkelijk met een opstalwaarde van nul gerekend. Het maximum van 50 procent afslag kan betekenen dat de gecorrigeerde vervangingswaarde van zeer oude woningen iets te hoog wordt getaxeerd, maar dit komt in de praktijk zelden voor.

3.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde tuininrichting en bouwrijp maken grond

De gecorrigeerde vervangingswaarde voor het bouwrijp maken wordt door het RVB bepaald op €6.000,- per perceel, gebaseerd op 800 m² maal €7,50, dus onafhankelijk van de grootte van het perceel. Deze €7,50 is gebaseerd op de geschatte historische kosten voor bouwrijp maken, doorgerekend naar het heden, met een rekenrente van 4,5 procent.

De gecorrigeerde vervangingswaarde voor de tuininrichting is gebaseerd op een schatting van de actuele waarde van de tuin zoals die is aangelegd door de erfpachter. Afhankelijk van de mate waarin sprake is van tuinaanleg wordt een waarde toegekend tussen de €5.000,- en €25.000,- per perceel. In veel gevallen is er door de ligging van de percelen en de plaatselijke voorschriften nauwelijks sprake van tuinaanleg.

Beoordeling gecorrigeerde vervangingswaarde tuininrichting en bouwrijp maken grond

Het is gangbaar in de markt om de kosten voor het bouwrijp maken te bepalen op basis van de bebouwde oppervlakte en niet op basis van de totale perceeloppervlakte. Er is door de taxateurs van het RVB gekozen om een vast bedrag per perceel te kiezen ter grootte van €6.000,- en het is enigszins vreemd dat hierbij geen rekening wordt gehouden met verschillen in footprint van woningen. De gebruikte kosten voor het bouwrijp maken, €7,50, lijken relatief laag¹, maar de toegepaste oppervlakte van 800 m² is daarentegen weer hoog. In combinatie heeft dit geen grote invloed op de uiteindelijke grondwaardebepaling.

¹ In het onderzoek “Parlementair Onderzoek Huizenprijzen; Verdiepingsonderzoek Grondproductiekosten” door Keers, Van ’t Hof en Scheele-Goedhart wordt per prijspeil 1/1/2012 een prijs per m² van €30 tot €55 genoemd, exclusief BTW.

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

Het is ons verder niet duidelijk waarom de gecorrigeerde vervangingswaarde van het bouwrijp maken van de grond op geïndexeerde historische kosten gebaseerd zou moeten zijn en niet zoals bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal op kosten ten tijde van de waarde peildatum. Overigens is het niet de verwachting dat er grote verschillen zullen zijn tussen deze geïndexeerde historische kosten en de kosten ten tijde van de waarde peildatum.

Gezien de zeer beperkte mogelijkheden van tuinaanleg is de bovengrens van € 25.000 voor kosten tuinaanleg redelijk.

3.4 Marktwaarde bloot eigendom

De marktwaarde van het bloot eigendom (MBE) wordt afgeleid van de toe te rekenen waarde van grond in volle eigendom: de marktwaarde bloot eigendom is gelijk aan 0,875 maal de toe te rekenen waarde van grond in volle eigendom. In formule vorm

$$(4) \quad \text{MBE} = 0.875 * \text{WG} = 0.875 * (\text{MVE} - \text{GVWO} - \text{GVWB} - \text{GVWT}).$$

De factor 0,875 is gebaseerd op een depreciatie percentage van 25 procent. Depreciatie is het gevolg van beperkingen van erfpacht ten opzichte van volle eigendom. De depreciatie is volgens de *Algemene voorwaarden erfpacht en opstal Staatsbosbeheer 2012* gelijk aan 25 procent. Bij verkoop van het bloot eigendom aan de erfpachter worden de erfpachtbeperkingen opgeheven en de aldus ontstane waarde creatie van 25 procent wordt door de taxateurs van het RVB evenredig verdeeld tussen koper en verkoper.

Beoordeling marktwaarde bloot eigendom

Wij zijn van mening dat de gelijke verdeling van de waarde creatie tussen koper en verkoper billijk en eerlijk is.

Als, zoals voorgesteld is in paragraaf 3.1, bij de bepaling van de toe te kennen waarde van grond in volle eigendom geen rekening wordt gehouden met de gecorrigeerde vervangingswaarde van de tuinaanleg en het bouwrijp maken van de grond is de marktwaarde bloot eigendom gelijk aan

$$(5) \quad \text{MBE} = 0.875 * \text{WG} = 0.875 * (\text{MVE} - \text{GVWO}) - \text{GVWB} - \text{GVWT}.$$

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

Het verschil met formule (4) is $0,125 * (GVWB + GVWT)$ en dit is in het algemeen relatief klein ten opzichte van de berekende marktwaarde bloot eigendom. Ter illustratie, de gecorrigeerde vervangingswaarde van het bouwrijp maken van de grond is voor alle taxaties gelijk aan €6.000,- en de gecorrigeerde vervangingswaarde van de tuininrichting is bij de meeste taxaties gelijk aan €5.000,-, zodat het verschil gelijk is aan $0,125 * (€6.000,- + €5.000,-) = €1.375,-$.

3.5 Correcties verkoopcijfers van woningen op erfpachtgrond naar volle eigendom

Op Vlieland zijn geen verkoopcijfers beschikbaar van woningen op grond in volle eigendom. Daarom is het noodzakelijk om verkoopcijfers van woningen op in erfpacht uitgegeven grond te gebruiken voor de bepaling van de marktwaarde volle eigendom. Deze verkoopcijfers moeten gecorrigeerd worden zodanig dat ze de fictieve situatie van volle eigendom representeren.

Voor de verkopen op Vlieland wordt daartoe allereerst de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal, tuininrichting en het bouwrijp maken van de grond bepaald, zoals beschreven in de paragrafen over de gecorrigeerde vervangingswaarde, 3.2 en 3.3.

Vervolgens wordt aangenomen dat de verkoopprijs (VK) gelijk is aan de gecorrigeerde vervangingswaarde van de grond plus 75 procent van de toe te rekenen waarde van de grond, dat is

$$(6) \quad VK = GVWO + 0,75 * WG.$$

De taxateurs van het RVB motiveren de berekening van de toe te kennen grondwaarde en de daarbij gebruikte 75 procent als volgt: een koper zal naast de waarde van de opstal naar verwachting een bedrag voor het erfpachtrecht willen betalen, maar dat zal niet meer zijn dan 75 procent van de toe te kennen grondwaarde in volle eigendom. Dit surplus boven de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal is het gevolg van bijzondere belangstelling voor de Waddeneilanden bij een bepaalde groep kopers in combinatie met schaarste op de markt (de locatie is uniek en het aantal objecten zal niet meer toenemen).

Uit de geanalyseerde verkopen op Vlieland blijkt ook dat de verkoopprijs aanzienlijk hoger is dan de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal; de gemiddelde verhouding tussen de verkoopprijs en de gecorrigeerde vervangingswaarde is gelijk aan 5.

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

Door formule (6) te herschrijven, volgt de toe te rekenen grondwaarde als

$$(7) \quad WG = (VK - GVWO) / 0,75.$$

De marktwaarde volle eigendom wordt vervolgens bepaald door bij de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal de afgeleide toe te rekenen grondwaarde op te tellen en de gecorrigeerde vervangingswaarde van de tuinrichting en het bouwrijp maken van de grond af te trekken,

$$(8) \quad MVE = GVWO + WG = GVWO + (VK - GVWO) / 0,75 - GVWT - GVWB.$$

De aldus berekende marktwaarden volle eigendom van de verkochte referentiewoningen worden gebruikt voor het vaststellen van de marktwaarde volle eigendom van de te taxeren objecten op Vlieland.

De marktwaarde van het blote eigendom voor de verkochte woningen volgt uit formule (4) en (8) en is gelijk aan

$$(9) \quad MBE = 0.875 * [(VK - GVWO) / 0.75 - 2 (GVWT + GVWB)].$$

Uit de taxatieresultaten blijkt dat gemiddeld voor de verkrijging van het bloot eigendom 88 procent van de verkoopprijs moet worden betaald.

Op Terschelling zijn er naast transacties van woningen op grond in volle eigendom, ook transacties van woningen op grond die in erfpacht is uitgegeven. In het verleden werd van beide typen referentietransacties gebruik gemaakt, aangezien er niet genoeg transacties op grond in volle eigendom plaatsvonden om tot een betrouwbare vergelijking te komen. De correctie van verkoopcijfers voor erfpacht naar volle eigendom gebeurde op Terschelling op een andere wijze dan die op Vlieland. Er werd hier geen gebruik gemaakt van de verkoopcijfers zelf, maar van de WOZ-waarden van desbetreffende woningen. De WOZ waarden werden vervolgens verhoogd met een percentage van 10 tot 15 procent. Dit percentage was afgeleid uit een vergelijking van verkoopcijfers van woningen op grond in volle eigendom ten opzichte van bijbehorende WOZ-waarden. Inmiddels hebben er op Terschelling echter dusdanig veel transacties plaatsgevonden van woningen op grond in volle eigendom dat het RVB geen gebruik meer hoeft te maken van referentietransacties op erfpacht.

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

Beoordeling correcties van verkoopcijfers van woningen op erfpachtgrond naar volle eigendom

Een rationele koper zal voor een woning op in erfpacht uitgegeven grond niet bereid zijn meer te betalen dan de marktwaarde volle eigendom minus de contante waarde van alle toekomstige (canon)betalingen $CW(C)$,

$$(10) \quad VK = MVE - CW(C) = GVWO + WG - CW(C).$$

Als de koper de al dan niet terechte verwachting heeft dat toekomstige canonbetalingen laag zullen zijn, bijvoorbeeld op basis van lage historische canonbetalingen, dan is de verkoopprijs van een woning op in erfpacht uitgegeven grond vrijwel gelijk aan de marktwaarde volle eigendom. Gezien het feit dat Staatsbosbeheer de canonbetalingen al een aantal jaren niet verhoogd heeft, is het mogelijk dat kopers langzamerhand rekening zijn gaan houden met lage toekomstige canonbetalingen bij het uitbrengen van een bod op een woning op grond in erfpacht.

De taxateurs van het RVB hanteren voor woningen op Vlieland impliciet het uitgangspunt dat kopers verwachten dat de contante waarde van de toekomstige canonbetalingen gelijk is aan 25 procent van de actuele toe te rekenen grondwaarde. Hieruit volgt de door het RVB toegepaste regel dat de verkoopprijs gelijk is aan de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal plus 75 procent van de toe te rekenen waarde van de grond, zie formule (6).

De hoogte van dit correctiepercentage van 75 procent wordt door de taxateurs van het RVB niet verder onderbouwd. Het is duidelijk uit formule (7) dat hoe lager dit percentage is, hoe hoger de toe te rekenen grondwaarde is en daarmee hoe hoger de marktwaarde van het blote eigendom. En de invloed van dit percentage is groot: een gehanteerd percentage van 60 procent geeft een 25 procent hogere toe te rekenen grondwaarde, terwijl een percentage van 90 procent resulteert in een 17 procent *lagere* toe te rekenen grondwaarde. Een ondergrens voor de toe te rekenen grondwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs en de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal (een correctiepercentage van 100 procent).

Een nadere onderbouwing van het gebruikte percentage van 75 procent is daarom gewenst. Het correctiepercentage zal afhangen van de erfpachtvoorwaarden, waaronder de

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

hoogte van de canon op verkoopdatum, toekomstige herzieningsdatum van de canon en einddatum van het contract, en deze voorwaarden kunnen verschillen tussen woningen. Ter onderbouwing van het gebruikte percentage van 75 procent zou een schatting van de contante waarde van toekomstige canonbetalingen gemaakt kunnen worden door de canon op verkoopdatum te delen door het canonpercentage.

Een minder belangrijk punt is dat er bij de berekening van de marktwaarde volle eigendom ten onrechte de gecorrigeerde vervangingswaarde van de tuinaanleg GVWT en het bouwrijp maken GVWB wordt afgetrokken, zie formule (8). Dit leidt uiteindelijk tot de onlogische uitkomst dat bij de bepaling van de marktwaarde van het blote eigendom er twee keer rekening gehouden wordt met GVWT en GVWB, zie formule (9). Voor de bepaling van de marktwaarde volle eigendom moet dus niet met GVWT en GVWB gecorrigeerd worden.

De correctie van verkoopcijfers van woningen op in erfpacht uitgegeven grond op Terschelling, zoals die in het verleden plaatsvond, was correct. Echter, dit is voor toekomstige beoordelingen van verkoopaanbiedingen niet meer relevant, aangezien er op Terschelling nu voldoende referentietransacties voorhanden zijn van woningen op grond in volle eigendom.

4. Conclusie

In dit rapport hebben wij de taxatiemethode beoordeeld die het RVB gebruikt ter toetsing van de verkoopaanbiedingen van percelen van Staatsbosbeheer op de Waddeneilanden Texel, Vlieland en Terschelling. De RVB taxaties zijn gebaseerd op de residuele waarde methode, waarbij men gebruik maakt van referentietransacties op hetzelfde eiland. Deze methode is in de markt breed geaccepteerd bij het beoordelen van erfpachttransacties en wij onderschrijven deze dan ook geheel voor de onderhavige problematiek.

De erfpachtdepreciatie van 25 procent die wegvalt bij verkoop van het blote eigendom aan de erfpachter wordt gelijkelijk verdeeld tussen koper en verkoper. Dit is redelijk en billijk.

Echter, de invulling van de residuele waarde methode schiet op een aantal punten tekort. De belangrijkste tekortkoming houdt verband met de noodzaak om verkoopprijzen van

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

woningen op erfpachtgrond te gebruiken voor de bepaling van de marktwaarde volle eigendom. Deze prijzen worden door de RVB taxateurs gecorrigeerd om de fictieve situatie van volle eigendom zo dicht mogelijk te benaderen. Deze correctie, die vooral relevant is voor Vlieland, wordt niet duidelijk gemotiveerd. Er wordt hierbij verondersteld dat de verkoopprijs van een woning op erfpachtgrond gelijk is aan de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal plus 75 procent van de toe te rekenen grondwaarde. Het door het RVB gehanteerde percentage van 75 procent dient expliciet te worden gemotiveerd.

Op Texel gelden bovenstaande problemen niet, omdat men daar gebruik kan maken van voldoende referentietransacties op eigen grond. Dat laatste geldt tegenwoordig ook voor Terschelling.

Verder is sprake van enkele zaken die naar onze mening weliswaar niet geheel juist zijn, maar die weinig tot geen invloed hebben op de uiteindelijke schatting van grondwaarde. Daarbij gaat het om de volgende zaken. Ten eerste hanteren de RVB taxateurs een standaard 10 procent afslag voor technische veroudering in het eerste jaar na oplevering van een woning, die naar onze mening ongefundeerd is. Ten tweede zijn de gebruikte kosten per vierkante meter voor bouwrijp maken erg laag, maar aangezien die worden toegepast op een (erg groot) oppervlak van 800 m², is het eindresultaat redelijk. Ten derde trekken de RVB taxateurs bij de berekening van de marktwaarde volle eigendom ten onrechte de gecorrigeerde vervangingswaarde tuinaanleg en bouwrijp maken af, zodat er in de geschatte marktwaarde van het blote eigendom dubbel rekening wordt gehouden met deze twee zaken. De RVB taxateurs zouden er goed aan doen om bij de bepaling van de marktwaarde volle eigendom geen rekening te houden met de gecorrigeerde vervangingswaarde tuinaanleg en bouwrijp maken.

Tenslotte zouden wij de RVB taxateurs willen adviseren om transparanter te zijn in de marktwaardebepaling door per taxatieobject expliciet te vermelden welke referentietransacties zijn gebruikt en hoe er kwalitatief is gecorrigeerd voor verschillen tussen de referenties en het taxatieobject.

De beoordeling van de RVB taxatiemethode op de Waddeneilanden

Bronnen

Blok, S.A., Brief aan de Tweede Kamer der Staten Generaal, 1 mei 2015.

Blok, S.A., Brief aan de Tweede Kamer der Staten Generaal, 28 september 2015.

Blok, S.A., Brief aan de Tweede Kamer der Staten Generaal, 23 november 2015.

Jonge, J.A. de en L. Hoving, Toets waarde bloot eigendom SBB, 9 april 2014.

Keers, G., A. van 't Hof en J. Scheele-Goedhart, Parlementair Onderzoek Huizenprijzen; Verdiepingsonderzoek Grondproductiekosten, Brinck Groep en Rigo, 20 februari 2013.

Van der Werf, W.J.E., P.C. van Arnhem en P.G. Jager, Advies richtlijnen waardebeoordeling bloot eigendom, Den Haag/Montfort, 7 juni 2013.