

Het belang van de residuele grondwaarde berekening

Whitepaper over het berekenen
van een **objectieve grondwaarde**

De marktwaarde van grond beïnvloedt de (prijs)afspraken tussen de koper en de verkoper van de grond. Door schaarste loopt de grondprijs in Nederland in sommige gebieden flink op en door grote belangen kan er discussie ontstaan over de juiste prijs voor de grond. Dit kan de haalbaarheid van een bouwproject in gevaar brengen. Om vertraging te voorkomen en helderheid te krijgen is het belangrijk de grondwaarde zo objectief mogelijk vast te stellen.

Methoden om de grondwaarde te bepalen

De waarde van grond kan op verschillende manieren worden bepaald:

- Bij de comparatieve methode wordt gekeken naar vergelijkbare huizen of gebouwen waarvan de grondwaarde al bekend is. Eventueel kunnen daar bepaalde rekenkundige correcties op toegepast worden om de grondwaarde specifiek te maken voor de betreffende locatie.
- De normatieve methode is gebaseerd op kengetallen waarbij op basis van ervaringen in het verleden vastgesteld wordt welk aandeel (grondquote) de grond heeft in de stichtingskosten van het vastgoed. Voor verschillende soorten vastgoed worden in de regel verschillende grondquotes gehanteerd.
- De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten.

Voordeel van de residuele grondwaardeberekening

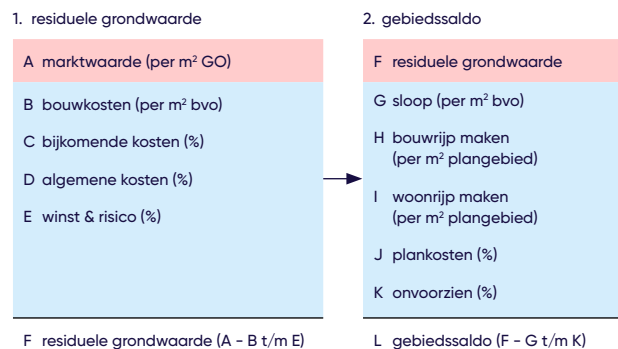
De comparatieve en normatieve methoden om grondwaarden te bepalen zijn enigszins arbitrair en deze methoden kunnen eerder tot discussie leiden dan de residuele grondwaarde. Het is bij de comparatieve en normatieve methode vaak lastig om overeenstemming te bereiken over de uitgangspunten die de grondwaarde bepalen. Het voordeel van een residuele grondwaarde berekening is dat deze een nauwkeuriger resultaat oplevert omdat altijd de meest actuele parameters gebruikt worden.

Hoe wordt de residuele grondwaarde precies berekend?

De residuele grondwaarde wordt berekend door de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed te verminderen met de verwachte stichtingskosten. De actuele marktwaarde/opbrengstwaarde van het te realiseren vastgoed wordt bepaald aan de hand van referentiegetallen uit uiteenlopende bronnen. Soms gebeurt dit in samenwerking met een lokale makelaar.

De stichtingskosten van het (woning)bouwprogramma ramen we op basis van de brede bouwkostenexpertise van bbn adviseurs. Afhankelijk van de specifieke situatie bestaan deze stichtingskosten uit sloopkosten, bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten (AK) en winst en risico (w&r). In het geval van huurwoningen speelt de btw ook een belangrijke rol in de berekening.

De kostenraming baseren we op actuele gegevens waarbij we rekening houden met de huidige regelgeving, de gewenste duurzaamheidsambities en eventuele relevante omgevingsfactoren. Voor elke functie die is opgenomen in de bouwplannen - bijvoorbeeld: woningen, appartementen, winkels, kantoren - maken we een aparte residuele grondwaarde berekening.



Rekenmodel

bbn adviseurs heeft een rekenmodel ontwikkeld dat op een eenvoudige manier duidelijk maakt hoe een residuele grondwaardeberekening werkt. Dit rekenmodel is gratis te gebruiken en te vinden via de kenniswinkel op onze [website](#). Het online rekenmodel bevat globale kengetallen, de uitkomst is niet geschikt om als exacte residuele grondwaarde te gebruiken.

De specialistische adviseurs van bbn kunnen voor elk specifiek project een deskundige berekening van de residuele grondwaarde maken. In een rapport leggen we duidelijk uit hoe de grondwaarde is bepaald. Afhankelijk van de vraag van de opdrachtgever, lichten we toe welke gevolgen de vastgestelde grondwaarde heeft voor een project. Indien gewenst, adviseren we over mogelijke verbeteringen.

Waarestijging

Grondwaarden staan onder druk, ondanks de waardeestijging van vastgoed in de afgelopen jaren. Dit komt door de aanzienlijk gestegen bouwkosten waardoor bouwplannen (in eerste instantie) niet haalbaar lijken. Bouwkosten zijn gestegen vanwege de beperkte bouwcapaciteit en vanwege steeds strengere regelgeving, waaronder allerlei duurzaamheidseisen. Omdat de aan duurzaamheid gerelateerde opbrengsten voor een deel meestijgen, is dit effect op de grondwaarde echter minimaal.

Onze opdrachtgevers: gemeenten en projectontwikkelaars

Iedereen die een stuk grond wil kopen of verkopen heeft baat bij een degelijke residuele grondwaardeberekening.

Gemeentes schakelen bbn vaak in voor het maken van een residuele grondwaarde berekening bij grondexploitaties. Als een gemeente een stuk grond wil verkopen, moet zij kunnen verantwoorden dat dit tegen een marktconforme waarde gebeurt. De residuele grondwaarde berekening geeft dan de meest objectieve waarde.

Het komt ook voor dat een gemeente grondposities die aangewezen zijn voor (her)ontwikkeling - bijvoorbeeld naar woningbouw - in de jaarrekening moet opnemen tegen de actuele waarde. Een accountant kan pas een goedkeurende verklaring voor de jaarrekening afgeven nadat de grondwaarde objectief is vastgesteld door een onafhankelijk en deskundig bureau.

Ook projectontwikkelaars kloppen regelmatig bij ons aan voor een residuele grondwaardeberekening. Zij willen bijvoorbeeld de eigen gehanteerde uitgangspunten toetsen op juistheid en compleetheid. De residuele grondwaarde berekening wordt ook gebruikt om plannen te optimaliseren of om met belanghebbenden tot afspraken te komen.

Wanneer gebruiken we de residuele grondwaarde?

In de rekenmodellen die bbn opstelt, dient de residuele grondwaardeberekening vaak als input. Daarnaast wordt de residuele grondwaarde in de volgende onderzoeken toegepast:

- grondexploitaties
- kostenverhaal exploitatieplannen
- waarde grondposities in jaarrekening
- ontwikkelstrategieën
- scenariostudies
- planoptimalisaties
- contractvorming

bbn heeft de expertise in huis om mee te denken en het beste resultaat te bereiken voor projecten. Het gebeurt regelmatig dat we met slimme oplossingen en berekeningen een onhaalbaar plan, tóch haalbaar weten te maken.

Heeft u te maken met (toekomstige) grondtransacties en wilt u meer weten over wat een residuele grondwaarde voor u kan betekenen? Neem dan vrijblijvend contact op met Henno Hanselaar.

Vragen?

Interesse of wilt u meer weten over deze whitepaper? Neem dan contact op met:



ir. Henno Hanselaar
Planeconoom

E h.hanselaar@bbn.nl

M 06 22 57 51 16

geef je plannen de ruimte

De bouw- en vastgoedwereld is vol van ambitie. Projectontwikkelaars, gemeenten, de zorg, het onderwijs... overal worden mooie toekomstplannen gemaakt voor de omgeving waarin wij wonen en werken. Plannen die antwoord geven op klimaatverandering, verstedelijking, vergrijzing, digitalisering. Plannen die vragen om denken in mogelijkheden in plaats van beperkingen.

bbn geeft u de ruimte om uw plannen wáár te maken. Dit doen wij door elk project met een open blik te benaderen. Door verder te kijken dan wat voor de hand ligt. En door met grensverleggende oplossingen te komen. Hoe groter de uitdaging, hoe gemotiveerder wij zijn om het tot een succes te brengen. Of u nu circulair wilt bouwen, een architectonisch statement wilt maken of een bestaand gebouw wilt transformeren naar een nieuwe bestemming.

Met 120 specialisten op het gebied van strategische gebouw- en gebiedsontwikkeling, directievoering, bouwkostenmanagement, projectbegeleiding en vastgoedbeheer biedt bbn u de juiste ondersteuning in elke levensfase van het gebouw. Slim rekenen, strak regelen... zó creëren we condities waarin u uw ambities de vrije loop kunt laten.