



Procesbeschrijving taxeren bij transformeren

juli 2020

Deze procesbeschrijving is bedoeld voor vakantieparken die betrokken zijn in een transformatieproces en waar een financiële scan uitgevoerd gaat worden. De beschrijving verduidelijkt het onderdeel taxeren in dat proces.

Inleiding

Voor vakantieparken die niet (meer) toeristisch-recreatief interessant/vitaal zijn is er de mogelijkheid te kiezen voor een andere toekomstige functie of bestemming. Zo is het onder voorwaarden mogelijk om van een park waar al overwegend gewoond wordt de bestemming zodanig te wijzigen dat permanente bewoning legaal wordt. De Drentse gemeenten en de Provincie Drenthe hebben voor dit soort transformaties spelregels bepaald en deze vastgelegd in het transformatieproces (zie bijlage). Uitgangspunt bij een transformatie naar permanente bewoning is dat de eigenaar of de vereniging van eigenaren (VvE) in samenspraak met de gemeente tot een zogenaamd transformatieplan komt. In dit plan moeten alle maatregelen komen te staan die op het park uitgevoerd worden om de overgang naar een woonbestemming mogelijk te maken. Wat die maatregelen zijn hangt af van de situatie; soms moeten de woningen worden aangepast om aan het Bouwbesluit voor wonen te voldoen, in andere gevallen moet de interne ontsluiting worden verbeterd om de veiligheid en toegankelijk te verbeteren enzovoorts. Een goed transformatieplan is voorwaarde voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Bepaling van kosten en waardeverandering

Een uitgangspunt bij transformatie is dat alle kosten die op een park gemaakt moeten worden (voor de uitvoering van de maatregelen zoals hierboven genoemd, maar ook van bijvoorbeeld de plan- en advieskosten) voor rekening van het park / de eigenaren komen, vanuit de gedachte dat de bestemmingswijziging naar een woonbestemming tot een waardevermeerdering leidt. In het transformatieproces is dat ook opgenomen in stap 6, de financiële scan. In deze stap wordt een raming gedaan van de kosten aan de ene kant en een inschatting van de waardeverandering aan de andere kant. Deze informatie is niet alleen van belang voor de eigenaren van/op het park, die verantwoordelijk zijn voor de kosten, maar ook voor de gemeenten. Dat heeft te maken met het zogenaamde verevenen: het afkomen van een deel van de waardeverandering. Een gemeente heeft de mogelijkheid verevening toe te passen en hierover hebben de Drentse gemeenten afgesproken dat twee elementen daarbij bepalend zijn: de mate van waardeverandering als gevolg van de bestemmingswijziging en de te maken kosten. Zijn de kosten laag en is de waardeverandering hoog, dan is er meer aanleiding te verevenen dan wanneer er veel kosten zijn en er weinig waardeverandering is. Om de waardeverandering te kunnen bepalen moet er een vergelijking plaatsvinden tussen de marktwaarde van de huidige situatie/bestemming en de marktwaarde van de toekomstige situatie/bestemming. Bij zo'n vergelijking gaat het er niet zozeer om wat bijvoorbeeld de waarde van een individuele vakantie woning op een kavel nu en straks is, maar gaat het om de waardering van het 'woonrecht': wat is een perceel nu waard en wat straks. Door de functieverandering verandert namelijk de woning als bouwkundig object zodanig niet, slechts de gebruiksmogelijkheden veranderen. Dit vraagt om een taxatie op parkniveau, die vervolgens omgerekend kan worden naar perceelsniveau.



Vitale Vakantieparken Drenthe

Een Drentse aanpak voor waardebeoordeling

Wanneer taxaties mede worden gebruikt om een besluit te nemen over verevening is de kans groot dat eigenaren van vakantiewoningen de uitkomst ter discussie zullen stellen. Met het oog daarop is gekozen voor een gezamenlijke Drentse lijn en de taxaties op één, gestandaardiseerde manier uit te voeren die vast onderdeel uitmaakt van het transformatieproces. Die lijn ziet er als volgt uit:

1. Uitgangspunt is een taxatie op parkniveau, die vertaald kan worden in een waardebeoordeling op perceelsniveau. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige situatie (feitelijke situatie en bestemming) en de toekomstige situatie (idem). Vinden er naast de bestemmingswijziging fysieke verbeteringen plaats op het park dan worden die ook meegewogen. Ook wordt gekeken naar specifieke omstandigheden, zoals de aanwezigheid van persoons- en/of objectgebonden beschikkingen.
2. De uitkomst van de taxatie is een basisbedrag voor de waardevermeerdering op parkniveau. Deze kan later vertaald worden naar een marktwaarde op object-/perceelsniveau, op basis van de vierkante meters en met een staffel (= nuancering voor grote percelen) en met enkele nuances naar boven en naar beneden voor een extra gunstige of wat minder dan gemiddeld gunstige ligging binnen het park.
3. De werkwijze is als volgt:
 - Het park (eigenaar of bestuur VvE of anderszins) schakelt voor eigen rekening een plaatselijk bekende/erkende Register-Taxateur o.z. in die taxatiewerkzaamheden zal verrichten overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).
 - De gemeente doet hetzelfde;
 - Beide Register-Taxateurs zullen proberen tot een eensluidende waardebeoordeling te komen, waarbij het park en de gemeente op voorhand afspreken dat de uitkomst hiervan (bij overeenstemming) bindend is. Als de beide Register-Taxateurs tot overeenstemming zijn gekomen, brengen zij gezamenlijk rapport uit;
 - Indien de beide Register-Taxateurs er niet in slagen overeenstemming te bereiken over een eensluidende waardering, zullen zij ieder zelfstandig een rapport uitbrengen voor hun opdrachtgever. Nadat de beide rapportages klaar en beschikbaar gesteld zijn aan de betrokken partijen zal de waardering plaatsvinden door een onafhankelijke derde partij (tevens Register-Taxateur o.z.) die een voor alle partijen bindende taxatie uitvoert, nadat hij of zij in overleg is getreden met de beide Register-Taxateurs.
4. Om de eenheid van werken binnen Drenthe te waarborgen zal een overkoepelend taxatieregisseur de beide gekozen taxateurs instrueren over de aanpak zoals hierboven genoemd. Hij maakt hiertoe een gezamenlijke afspraak met de beide taxateurs en hun opdrachtgevers. Daarnaast zal hij zo nodig de rol op zich nemen van derde Register-Taxateur. De overkoepelend taxatieregisseur werkt in opdracht van Vitale Vakantieparken Drenthe.
5. Met deze aanpak hebben het park en de gemeente de ruimte zelf een Register-Taxateur te kiezen en is tegelijkertijd sprake van een corrigerend mechanisme. Hierbij wordt opgemerkt dat een Register-Taxateur overeenkomstig de gedrags- en beroepsregels van het NRVT onafhankelijk is en dient te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.