

EUROPESE TAXATIESTAANDAAARDEN – EVS 2016

EUROPESE TAXATIESTANDAARDEN

2016

ACHTSTE EDITIE



www.tegova.org

Achtste editie

ISBN 978-90-819060-1-2

© TEGoVA

Gedrukt in België door Gillis nv/sa

Inhoud

Voorwoord	5
Inleiding.....	7
DEEL 1 - EUROPESE TAXATIESTANDAARDEN EN RICHTLIJNEN	11
DEEL 1A – EUROPESE TAXATIESTANDAARDEN	13
EVS 1 Marktwaarde	15
EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde.....	37
EVS 3 De bevoegde taxateur	45
EVS 4 Het taxatieproces.....	55
EVS 5 Rapportage inzake taxatie.....	67
DEEL 1B EUROPESE TAXATIERICHTLIJNEN	79
EVGN 1 Taxatie ten behoeve van financiële verslaglegging	81
EVGN 2 Taxatie ten behoeve van kredietverlening.....	95
EVGN 3 Taxatie van vastgoed ten behoeve van securitisatie	107
EVGN 4 Taxatie van verzekerbare waarde en schade	113
EVGN 5 Taxatie van beleggingswaarde.....	133
EVGN 6 Grensoverschrijdende taxatie.....	139
EVGN 7 Taxatie van vastgoed in het kader van de Richtlijn alternatieve beleggingsinstellingen	143
EVGN 8 Taxatie van vastgoed en energie-efficiëntie	149
EVGN 9 Specificatie commercieel krediet EMF en TEGoVA.....	161
EVGN 10 Taxaties: Conformiteit met de EVS	177
DEEL 2 EUROPESE CODES	183
EC 1 Ethische code en gedragscode voor Europese taxateurs.....	185
EC 2 Europese code voor metingen.....	189
DEEL 3 EU-WETGEVING EN TAXATIE VAN VASTGOED.....	201
DEEL 4 TECHNISCHE DOCUMENTEN	245
EVIP 1 Duurzaamheid en taxatie	247
EVIP 2 Taxatiezekerheid en marktrisico	267
EVIP 3 Verdeling van waarde over grond en gebouwen	281
EVIP 4 Taxatie en overige kwesties in verband met periodieke belasting op onroerend goed	291
EVIP 5 Taxatiemethodiek	309

EVIP 6 Automated Valuation Models (AVM)	325
EVIP 7 Europese vastgoed- en marktbeoordeling: Handleiding voor taxateurs ...	329
EVIP 8 Bepaling reële waarde volgens IFRS 13	345
Samenvatting van de door TEGoVA gestelde minimale opleidingsvereisten	351
Samenvatting kwalificatie-erkenning: REV en TRV van TEGoVA.....	353
Woordenlijst.....	355
Leden van de Raad voor Europese taxatiestandaarden.....	363
Lidmaatschap van TEGoVA	365

Voorwoord



In de vier jaar die verstreken zijn sinds de laatste editie van de EVS is Europa door middel van een bankenunie, kapitaalmarktunie, een versteviging van de interne markt en economische governance samen de confrontatie aangegaan met een economische en financiële crisis. Voor het taxatiewezen vervulde het artikel over vastgoedtaxatie in de Richtlijn hypothecair krediet echter een sleutelrol. Dit artikel en de bijbehorende considerans introduceren de Europese taxatiestandaarden in het Europees recht als internationaal erkende taxatiestandaarden met overkoepelende principes die dienen als model voor de taxatiestandaarden in de lidstaten.

Hiermee wordt het belang van taxatie onderkend met betrekking tot zowel de bescherming van de financiële markt en vastgoedmarkt als die van de consument.

Het meest cruciaal was de maatregel van de Europese Centrale Bank om banken te ondersteunen en daarmee het ineenstorten van het financiële systeem te voorkomen. Centraal hierin was de door de ECB in 2014 uitgevoerde beoordeling van de kwaliteit van activa (Asset Quality Review, AQR), waarmee de soliditeit van de banken in de eurozone werd getoetst. Hiertoe werd gebruikgemaakt van deel 5 van het AQR-handboek, dat in het bijzonder gericht is op de taxatie van zekerheden en vastgoed, waarmee de EVS tijdens de activakwaliteitsbeoordeling van alle normen het meest geschikt bleek voor het actualiseren van de waarde van de vastgoedzekerheden van de banken.

Het is de wens van de Europese autoriteiten dat in de gehele Europese Unie betrouwbare taxatiestandaarden worden gehanteerd. Dit legt een bijzondere verantwoordelijkheid bij TEGoVA om de EVS aan te passen aan de snelle veranderingen die zich binnen de Europese Unie op het gebied van banktoezicht hebben voltrokken. De hypotheekwaarde is daar een goed voorbeeld van: de EVS 2016 blijven een gezaghebbende leidraad betreffende de beoordeling van hypotheekwaarde en breiden deze uit met een gedetailleerde analyse van en toelichting op de belangrijkste kwesties en te volgen benaderingen. Andere belangrijke systematische wijzigingen zijn de handleiding voor vastgoedtaxatie ten behoeve van securitisatie en vastgoed- en marktbeoordeling.

Het doet mij genoegen om het voorwoord te verzorgen voor deze nieuwe editie van standaarden, die inmiddels een belangrijk instrument vormen voor de hervormingen die nodig zijn om de financiële markt en de vastgoedmarkt voor de komende jaren een stevige basis te geven.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Krzysztof Grzesik'.

Krzysztof Grzesik REV

Voorzitter van het bestuur van TEGoVA

Inleiding

Het kader en de inhoud van de EVS 2016, de achtste editie van de Europese taxatiestandaarden, zijn tot stand gekomen op basis van herkenbaarheid, uitgebreide raadpleging en feedback.

Uit de feedback die we hebben mogen ontvangen van een groot aantal verschillende belanghebbenden is ons eens te meer duidelijk geworden dat de EVS zich duidelijk moeten blijven richten op vastgoed, aanvullende richtlijnen en technische informatie moet bieden om tegemoet te komen aan de uiteenlopende behoeften onder de 63 bij TEGoVA aangesloten lidverenigingen (TEGoVA Member Associations, TMA's) en zich eveneens moeten blijven richten op overkoepelende principes.

Daarbij laat deze publicatie zich leiden door de voorgaande edities en maakt zij gebruik van Europese regelgeving, zowel bestaande als die op stapel staat, waarbij wordt onderkend dat het Europees recht de oorsprong vormt van een toenemend corpus aan lokaal eigendomsrecht waarop het taxatiewezen zich baseert. Europese regelgeving kan evenwel resultaten veronderstellen die op de markt niet altijd evident zijn. Een goed voorbeeld daarvan is energie-efficiëntie. De EVS helpen de taxateur zich bewust te worden van kwesties in verband met energie-efficiëntie en Europese instrumenten zoals het energielabel en daarmee verband houdende aanbevelingen voor verbeteringen. Tegelijkertijd echter blijft zij vasthouden aan de wetenschappelijke en professionele verplichting van de taxateur om energie-efficiëntie te beoordelen aan de hand van het gegeven dat de waarde een afspiegeling van de verifieerbare marktrealiteit moet zijn.

De EVS 2016 bieden geharmoniseerde Europese normen, richtlijnen en technische informatie die toepasbaar zijn in alle sectoren van het Europese taxatiewezen. Corporate governance en ethische overwegingen zijn verankerd in de normen, die bijvoorbeeld bepalen dat een taxatie die wordt uitgevoerd overeenkomstig deze normen moet worden ondertekend door een bevoegde beroepstaxateur wiens ervaring, kwalificaties, toewijding en ethisch gedrag in overeenstemming zijn met de opdracht.

Deel 1: Europese taxatiestandaarden en richtlijnen

De EVS blijven vijf normen bieden. Sinds deze in 2012 zijn gepubliceerd, zijn ze verfijnd en aangescherpt. Bijvoorbeeld:

- EVS 1, marktwaarde, omvat nu ook een omschrijving van markthuur, die een afgeleide is van, en overeenkomt met, de definitie van marktwaarde.
- EVS 2, Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde, breidt de toelichting uit met betrekking tot de hypotheekwaarde door een uitleg te geven van de conceptuele risicowaardebenadering, die dient om de risicopositie van kredietinstellingen te beheersen, met inachtneming van bijzondere veiligheidsvereisten.
- EVS 3, De bevoegde taxateur bevat nu nog meer vereisten die vastleggen dat de

taxateur niet alleen handelingsbekwaam is en als zodanig wordt beschouwd, maar ook onafhankelijk, en zonder dat er sprake is van verborgen reële of mogelijke belangenverstrengeling die kan worden voorzien op het moment dat de opdracht wordt aangenomen.

- EVS 4, Het taxatieproces, omvat de in mei 2013 gepubliceerde richtlijn ten aanzien van de opdrachtvoorwaarden en vormt hier een wijziging op.
- EVS 5, De taxatierapportage opstellen, citeert de EU-verordening Kapitaalvereisten 575/2013, waarin zowel marktwaarde als hypotheekwaarde worden gedefinieerd, in overeenstemming met de in de EVS uiteengezette definitie en biedt tevens opmerkingen ten aanzien van situaties waar wordt gevraagd om “waardeadvies voor de langere termijn”.

Richtlijnen (voorheen toepassingen genoemd) vloeien voort uit de normen. Deze zijn aangescherpt en bieden een gedetailleerde analyse van en toelichting op de belangrijkste kwesties en te volgen benaderingen. Zo omvat EVGN 4, Taxatie van verzekerbare waarde en schade, nu ook een geactualiseerd informatiedocument met betrekking tot verzekerde schade, dat is gepubliceerd in mei 2013.

Aan de reeds bestaande richtlijnen zijn twee toegevoegd:

- EVGN 9, Specificatie commercieel krediet EMF en TEGoVA - De bedoeling van deze specificatie, voor het eerst gepubliceerd in oktober 2014, is dat taxateurs aan de hand hiervan ten behoeve van gedekte leningen taxaties uitvoeren voor kredietverstrekkers die zijn aangesloten bij de Europese hypotheekfederatie (EMF).
- EVGN 10, Taxaties: conformiteit met de EVS - Deze richtlijn verduidelijkt wanneer taxaties conform de vereisten zijn en geeft ook de voornaamste redenen aan wanneer een taxatie niet conform de vereisten hoeft te zijn of afwijkt van de door TEGoVA omschreven vereisten.

Deel 2: Europese codes

Er worden twee gewijzigde en uitgebreide codes geboden, te weten de Ethische code en gedragscode voor Europese taxateurs en de Europese code voor metingen.

Deel 3: EU-wetgeving en taxatie van vastgoed

Eén gedeelte is volledig gewijd aan het corpus aan Europese wetgeving die van invloed is op vastgoed en taxatie. Dit was al zo in de editie van 2012, maar de huidige versie is geactualiseerd op basis van de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren op het gebied van Europees beleid inzake vastgoed hebben voltrokken. Dit gedeelte, dat is gebaseerd op opmerkingen die wij sinds 2012 hebben ontvangen, is met name waardevol voor academici, onderzoekers, overheidsfunctionarissen en adviseurs die te maken hebben met aspecten van Europees beleid die betrekking hebben op vastgoed.

Deel 4: Technische documenten

Deel 4 omvat (onder meer) acht informatiedocumenten. Daarbij komen nieuwe thema's aan bod, zoals taxaties voor periodieke belasting op onroerend goed, Automated Valuation Models (AVM's) en taxatiemethodiek. De overige documenten zijn geactualiseerd en vernieuwd.

Ten slotte

EVS bieden minimumnormen die bij TEGoVA aangesloten lidverenigingen (TMA's) in hun eigen normen moeten opnemen. Tevens dienen zij deze aan te vullen met extra vereisten voor zover dit uit hoofde van wet- en regelgeving of de aanvaarde praktijk in een bepaald land nodig wordt geacht. Door de bekendheid met EVS in de verschillende landen zijn door de TMA's gepubliceerde normen in toenemende mate een weerspiegeling van de EVS.

Waar in deze uitgave wordt verwezen naar een taxateur (enkelvoud), worden hier ook taxateurs (meervoud) en taxatiefirma's bedoeld. Het gebruik van een mannelijk persoonlijk voornaamwoord ("hij", "hem" of "zijn") is niet bedoeld als verwijzing naar een specifiek geslacht, maar kan ook "zij" of "haar" betekenen.

EVS 2016 zijn per 1 juni 2016 in werking getreden.

Deze publicatie is mogelijk gemaakt dankzij de enorme steun, tijd en deskundigheid van zeer gerespecteerde personen, werkzaam in diverse landen in Europa. Ik ben velen dank verschuldigd, echter in het bijzonder de leden van de Raad voor Europese taxatiestandaarden, die zich twee jaar lang hebben ingezet om excellentie na te streven, de leden van het bestuur van TEGoVA en het secretariaat van TEGoVA.



John Hockey,
redacteur
Mei 2016.

DEEL 1

EUROPESE TAXATIESTANDAARDEN EN RICHTLIJNEN

INHOUD

1A	Europese taxatiestandaarden
EVS 1	Marktwaarde
EVS 2	Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde
EVS3	De bevoegde taxateur
EVS 4	Het taxatieproces
EVS 5	Rapportage inzake taxatie
1B	Europese taxatierichtlijnen
EVGN 1	Taxatie ten behoeve van financiële verslaglegging
EVGN 2	Taxatie ten behoeve van kredietverlening
EVGN 3	Taxatie van vastgoed ten behoeve van securitisatie
EVGN 4	Taxatie van verzekerbare waarde en schade
EVGN 5	Taxatie van beleggingswaarde
EVGN 6	Grensoverschrijdende taxatie
EVGN 7	Taxatie van vastgoed in het kader van de Richtlijn alternatieve beleggingsinstellingen
EVGN 8	Taxatie van vastgoed en energie-efficiëntie
EVGN 9	Specificatie commercieel krediet EMF en TEGoVA
EVGN 10	Taxaties: Conformiteit met EVS

DEEL 1A

Europese taxatiestandaarden

EVS 1 Marktwaarde

Tenzij dit door toepasselijke wetgeving anders wordt bepaald, worden taxateurs geacht om de volgende definitie van marktwaarde te hanteren:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”

Tenzij dit door toepasselijke wetgeving anders wordt bepaald, worden taxateurs geacht de volgende definitie van markthuur te hanteren:

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde

De taxateur dient het doel vast te stellen waarvoor de taxatie nodig is alvorens een andere waarderingsgrondslag dan de marktwaarde te hanteren.

Behoudens voor zover dat in een specifiek geval is voorgeschreven op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving, mag de taxateur uitsluitend erkende waarderingsgrondslagen hanteren die in overeenstemming zijn met het doel van de taxatie en dient hij daarbij de beginselen van transparantie, samenhang en consistentie te eerbiedigen.

Het is mogelijk dat die andere waarderingsgrondslagen moeten worden gehanteerd in overeenstemming met de vereisten van de wet, de omstandigheden of de aanwijzingen van een opdrachtgever voor zover de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de marktwaarde niet gekwalificeerd zijn of daaraan niet kan worden voldaan. Het resultaat is dan geen marktwaarde.

EVS 3 De bevoegde taxateur

Elke taxatie die plaatsvindt in overeenstemming met deze normen dient te worden uitgevoerd door of onder strikt toezicht van een bevoegde taxateur.

Taxateurs dienen te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren en hun werkzaamheden te verrichten op een wijze die hun opdrachtgevers, het publiek, hun beroepsgroep of de desbetreffende landelijke beroepsorganisatie voor taxateurs niet schaadt.

De taxateur moet kunnen aantonen dat hij beschikt over professionele vaardigheden, kennis, inzet en ethisch gedrag die passen bij het soort en de omvang van de taxatie en dient openheid van zaken te geven ten aanzien van alles wat een objectieve beoordeling in de weg zou kunnen staan. Elke taxatie dient een onderbouwd en onafhankelijk waardeadvies te geven op basis van een of meer erkende taxatiegrondslagen.

Alle bevoegde taxateurs en hun vertegenwoordiging door professionele of technische organisaties dienen zich te houden aan de door TEGoVA gedefinieerde ethische code en gedragscode voor Europese taxateurs.

EVS 4 Het taxatieproces

De opdrachtvoorwaarden en de grondslag voor de taxatie dienen schriftelijk te worden vastgelegd en overeengekomen alvorens de taxatierapportage op te stellen.

De taxatie dient te worden onderzocht, opgesteld en schriftelijk gepresenteerd volgens een professionele standaard. De uitgevoerde werkzaamheden dienen genoegzaam te zijn om het advies van de gerapporteerde waarde te onderbouwen.

De gegevens die zijn verkregen nadat een taxatie is afgegeven moeten voldoende mogelijkheid bieden om na te gaan of de analyse en beoordeling in de benaderingswijze(n) om tot een advies van de gerapporteerde waarde voldoende waren voor het soort en de omvang van de taxatie.

EVS 5 De taxatierapportage opstellen

De taxatie dient te worden gepresenteerd in een duidelijke schriftelijke vorm volgens een professionele standaard, transparant voor wat betreft de opdracht, het doel, de benaderingswijzen, de grondslagen, de methoden, de conclusies en het beoogde gebruik van de taxatie, dit alles zoals omschreven in de opdrachtvoorwaarden.

EVS 1

Marktwaarde

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Europese taxatienorm 1 -
Definities van marktwaarde en markthuur
4. Definities van marktwaarde in EU- en EER-wetgeving
5. Opmerkingen

EUROPESE TAXATIENORM 1

Marktwaarde en markthuur

Tenzij dit door toepasselijke wetgeving anders wordt bepaald, worden taxateurs geacht om de volgende definitie van marktwaarde te hanteren:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”

Tenzij dit door toepasselijke wetgeving anders wordt bepaald, worden taxateurs geacht de volgende definitie van markthuur te hanteren:

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijk of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

1. Inleiding

1.1 Marktwaarde is een belangrijk begrip bij het vaststellen van een onderbouwde verwachting voor de prijs van een zaak; een die neutraal is in de relatie tussen koper en verkoper. De aard van de markt waarin die waarde wordt bepaald zal afhangen van het voorwerp van de transactie, terwijl marktomstandigheden zullen variëren onder invloed van het wisselende evenwicht tussen vraag en aanbod, wijziging van inzichten, mode, regels, verwachtingen, kredietomstandigheden, winstverwachtingen en andere omstandigheden. "Waarde" betekent niet de daadwerkelijke som die uiteindelijk wordt betaald bij een bepaalde transactie tussen specifieke partijen. Op individueel niveau geeft de waarde van een actief, zoals een vastgoedobject, voor een persoon het nut van dat actief voor die persoon weer afgezet tegen zijn middelen en mogelijkheden. In het kader van een markt met concurrerende partijen is de waarde eerder een schatting van het bedrag waarvan in redelijkheid kan worden verwacht dat het wordt betaald; de meest waarschijnlijke prijs onder de marktomstandigheden op de waardepeildatum. Hoewel het mogelijk is dat diverse personen het betreffende vastgoedobject anders waarderen, is de marktwaarde van het object de geschatte prijs in de huidige markt op basis van uitgangspunten die doelbewust neutraal zijn om tot een standaard beoordelingsgrondslag te komen voor zowel kopers als verkopers. Deze uitgangspunten komen hieronder in artikel 4 nader aan de orde.

1.2 De ultieme toets voor de marktwaarde, hoe die ook wordt bepaald, is of de partijen op de markt in de praktijk daadwerkelijk kunnen worden geacht de berekende waarde te betalen. Daarom is het zo belangrijk om waar dat voorhanden is hoogwaardig vergelijkingsmateriaal aan een degelijke analyse te onderwerpen. Een taxatie die wordt bereikt op zuiver theoretische basis moet deze eindtoets ondergaan. Dit geldt vooral voor taxaties van vastgoed, gezien de gebruikelijke individuele aard van de betrokken activa en markten, in het bijzonder wanneer die volop in beweging zijn.

1.3 EVS 1 beziet marktwaarde in het kader van vastgoed, met inbegrip van belangen in en rechten op grond en gebouwen.

2. Toepassingsgebied

2.1 In Europese wetgeving wordt enkele malen verwezen naar "marktwaarde". De meeste van deze verwijzingen doelen op financiële instrumenten of de totale kapitalisatie van ondernemingen. Deze zijn in het algemeen gebaseerd op transactiepreizen of -waarden die door officiële beurzen en andere markten worden gerapporteerd voor, in het algemeen, homogene, fungibele en veel verhandelde activa die vaak onmiddellijk tegen een bepaalde prijs kunnen worden verkocht.

2.2 In EVS 1 wordt specifiek ingegaan op de toepassing van de marktwaarde voor:

- *vastgoed en verwante eigendomsrechten* die als beleggingscategorie minder homogeen zijn en waarvoor die directe, liquide en gerapporteerde marktomstandigheden slechts zelden bestaan, maar waarvoor marktwaarden vaak moeten worden vastgesteld;
- *die courant zijn*, dat wil zeggen juridisch en fysiek verkoopbaar;

- het doel hiervan is om zowel te beoordelen welke waarde geacht wordt te worden betaald voor het bezit van een actief als te beoordelen welke huursom bij verhuur van het object zou kunnen worden gevraagd.

2.3 Geheel anders dan veel financiële instrumenten is vastgoed gewoonlijk individueel van zowel juridische als fysieke aard, wordt vastgoed minder vaak verhandeld, heeft vastgoed kopers en verkopers met verschillende motieven, gelden voor vastgoed hogere transactiekosten, duurt het langer om vastgoed te verkopen en te kopen, en is het moeilijker om samen te voegen of te splitsen. Deze kenmerken maken de taxatie van vastgoed tot een kunst die zorg vereist, evenals ervaring op de specifieke markt, onderzoek en het gebruik van marktbewijs, objectiviteit, inzicht in de vereiste uitgangspunten en beoordelingsvermogen - kortom: professionele vaardigheden.

2.4 De door TEGoVA goedgekeurde definities van marktwaarde en markthuur in respectievelijk paragraaf 3.1 en paragraaf 3.4 zijn gebaseerd op de reeks uitgangspunten die in hoofdstuk 5 nader aan de orde komen.

3. Europese taxatienorm 1 - Definities van marktwaarde en markthuur

3.1 De door TEGoVA goedgekeurde definitie van marktwaarde

Tenzij de wet anders vereist (zie hierna), wordt onder "marktwaarde" verstaan:

"Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

3.2 De door TEGoVA gehanteerde definitie van marktwaarde is identiek aan die welke wordt gebruikt in Verordening 575/2013/EU (de Verordening Kapitaalvereisten) en dient te worden gebruikt als basisdefinitie en te worden geïnterpreteerd overeenkomstig de opmerking in hoofdstuk 5 hierna, tenzij er specifiek uit hoofde van wetgeving andere bepalingen gelden.

3.3 Markthuur- Op de vastgoedmarkt wordt niet alleen gekocht en verkocht maar ook gehuurd en verhuurd. Waar de marktwaarde een geschikt criterium biedt voor het bepalen van de waarde van vastgoedbezit is markthuur dit voor het bepalen van de huursom die voor een object kan worden gevraagd.

3.4 De door TEGoVA goedgekeurde definitie van “markthuur”

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

3.5 De markthuur wordt doorgaans op jaarbasis vastgesteld.

3.6 De door TEGoVA gehanteerde definitie van markthuur is afgeleid van, en in overeenstemming met, de door TEGoVA gehanteerde definitie van marktwaarde en dient te worden gebruikt als basisdefinitie en te worden geïnterpreteerd overeenkomstig de opmerking in hoofdstuk 5 hierna, tenzij er specifiek uit hoofde van wetgeving andere bepalingen gelden.

3.7 Tenzij specifiek uit hoofde van wetgeving, contractvoorwaarden of aanwijzingen van een klant anders is bepaald, dienen taxateurs uit te gaan van de marktwaarde (of, indien van toepassing, de markthuur), als waardegrondslag in plaats van op de in EVS 2 besproken alternatieve grondslagen.

4. Definities van marktwaarde in EU- en EER-wetgeving

4.1 In EU-wetgeving worden verschillende definities van marktwaarde gehanteerd, elk voor een eigen specifiek doel - Er wordt geen algemene definitie gegeven in EU-wetgeving. Na analyse en bestudering van jurisprudentie en andere uitspraken voortvloeiend uit deze bepalingen (in het bijzonder de Staatssteunregels 1997 (zie hierna onder 4.3.1) als de relevante regelgeving die het nauwst door Europese instanties zijn geanalyseerd in praktische situaties), worden deze definities geacht in de praktijk een-op-een overeen te komen met de definitie van EVS 1.

4.2 De definitie in de Richtlijn kapitaalvereisten

4.2.1 In EU-wetgeving is marktwaarde in essentie in het kader van de uitvoering van de Basel 2-overeenkomst gedefinieerd ten behoeve van de beoordeling van de waarde van vastgoed als onderpand voor een kredietinstelling. Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen en tot wijziging van Verordening (EU) nr. 648/2012 (voor EER relevante tekst) definieert “marktwaarde” voor “vastgoed” (maar kennelijk niet in andere samenhangen, zoals voor financiële onderpanden) voor de toepassing van de Verordening bij artikel 4.1 (76) als volgt:

“Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

Dit is een ongewijzigde versie van de definitie in de voorgaande Richtlijn Kapitaalvereisten 2006/48, zoals die te lezen is in lid 63 van 1.5.1(a) van deel 3 van bijlage VIII, Kredietrisicolimitering. Aangezien het een EU-verordening betreft heeft de nieuwe tekst, waar de Verordening van toepassing is, een bindende werking in de lidstaten.

4.2.2 Titel II van de Verordening, *Kapitaalvereisten voor het kredietrisico* biedt een uiteenzetting van het door de EU gevormde rechtskader voor de benaderingen voor het berekenen van de "risicogewogen posten" van een instelling waartegenover ten minste een gelijk bedrag aan eigen vermogen moet staan. Hoofdstuk 2 voorziet in de gestandaardiseerde benadering en hoofdstuk 3 in de Interne-ratingbenadering (IRB-benadering). Bij beide benaderingen worden zekerheden in de vorm van vastgoed beschouwd als instrument voor risicobeperking. Aldus zijn deze regels, indien een kredietinstelling gelden uitleent met vastgoed als zekerheid, van groot belang voor zowel het bedrag aan kapitaal dat zij op haar balans moet aanhouden, als voor haar kredietrisicobeheer.

4.2.3 In hoofdstuk 4, paragraaf 4 van de Verordening, *Berekening van het effect van kredietrisicolimitering*, wordt met name in artikel 229(1) bij de toepassing van de IRB-benadering afgegaan op de beoordeling van de marktwaarde van onroerend goed door een onafhankelijke taxateur. "Onafhankelijk" wordt daarbij geïnterpreteerd als niet blootgesteld aan "ongewenste invloeden" (artikel 144(1)(c)0, "die geen onmiddellijk voordeel heeft bij de beslissingen om krediet te verstrekken" (artikel 173(1)(a)) en specifiek voor een vastgoedtaxateur "die geen enkele rol vervult in het kredietacceptatieproces" (artikel 208(3)(b)). De regels voor de IRB-benadering worden vervolgens in artikel 125(5)(c) en 126(2)(c) toegepast op de gestandaardiseerde benadering. De betrokken kredietinstelling dient van de taxateur te verlangen dat hij dit op een "transparante en heldere wijze", wat meer wordt gezien als een procedureel voorschrift van de richtlijn dan als een factor die wordt gebruikt bij het vaststellen van de marktwaarde van een vastgoed, zodat dit hierna in EVS 5 aan de orde komt.

4.2.4 De definitie van marktwaarde voor onroerende eigendommen zoals die in de Verordening wordt gehanteerd, is tevens relevant voor artikel 199, met betrekking tot aanvullende toelaatbare zekerheden, artikel 210, betreffende vereisten voor overige fysieke zekerheden en artikel 211 betreffende de behandeling van vorderingen uit hoofde van een lease-overeenkomst als gestelde zekerheden.

4.2.5 Artikel 229(3) geeft hiertoe ook een kortere definitie van marktwaarde voor fysieke eigendommen anders dan onroerende eigendommen:

"het geraamde bedrag waartegen het goed op de dag van de taxatie door een willige verkoper op marktconforme wijze zou kunnen worden verkocht aan een willige koper"

waarbij het laatste gedeelte over de marketing en het criterium dat de partijen met kennis van zaken, voorzichtig en zonder dwang hebben gehandeld, zijn weggelaten.

4.3 De definitie in de Mededeling staatssteun en in de Richtlijn Jaarrekening Verzekeringsondernemingen

4.3.1 De definitie die wordt gehanteerd in zowel de *Mededeling staatssteun* als de *Richtlijn Jaarrekening Verzekeringsondernemingen* - Deze tweede definitie wordt gebruikt in de EU-wetgeving op het gebied van:

- de regels voor de beoordeling of een verkoop van vastgoed door een openbare instantie in de Europese Economische Ruimte aan een onderneming, die de mededinging zou kunnen verstoren, mogelijk ongeoorloofde staatssteun betreft. Deze regels zijn neergelegd in de *Mededeling van de Commissie inzake staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Pb C 209, 10/07/1997, p0003-0005 - 31997Y0710(01))* en zijn uitgebreid naar EVA-landen in het *Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 275/99/COL van 17 november 1999 houdende invoering van richtlijnen betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties en twintigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van overheidssteun*;
- de financiële verslaggeving voor verzekeringsondernemingen waarin de marktwaarde voor "gronden en gebouwen" moet worden opgenomen zoals voorzien in *Richtlijn 91/674/EEG van 19 december 1991 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen*;

en vermeldt in dat verband:

"Onder marktwaarde wordt verstaan de prijs waartegen de terreinen en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken goederen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de goederen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen."

Mededeling staatssteun II.2.(a) (laatste paragraaf) en Richtlijn 91/674/EEG, artikel 49 lid 2

4.3.2 Tot 2006 werd deze definitie ook gehanteerd voor de beoordeling van vastgoed als zekerheid voor kredietverlening op onderpand door kredietinstellingen. In dit kader werd de definitie in 2006 vervangen door de thans gehanteerde definitie zoals die hiervoor is overgenomen als de TEGoVA-definitie van marktwaarde.

4.3.3 In de Mededeling staatssteun geldt dat, voor zover tot een relevante waarde is gekomen door middel van een "Verkoop via een onvoorwaardelijke biedprocedure", die verkoop moet plaatsvinden na:

"een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, vergelijkbaar met een veiling, waarbij het beste of enige bod per definitie met de marktwaarde overeenstemt."

4.4 Definitie Solvabiliteit II - Een derde definitie van marktwaarde wordt gegeven voor de taxatie van activa die vereist zijn voor de solvabiliteitskapitaalvereiste voor deze instellingen op grond van de Richtlijn Solvabiliteit II (2009/138/EG):

“het bedrag waarvoor ze kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn”. (artikel 75 lid 1)

De achtergrond en totstandkoming hiervan wordt uiteengezet in Deel 3, hoofdstuk A3 hieronder, waaruit de verwachting spreekt dat taxaties zich zullen conformeren aan internationale standaarden voor financiële verslaglegging behoudens waar dit strijdig zou zijn met artikel 75. Vergeleken met de eenvoudiger definitie van marktwaarde voor fysieke eigendommen bij artikel 229, lid 3 van de Verordening Kapitaalvereisten (zie 4.2.5 hierboven),

- wordt hier een waardepeildatum weggelaten;
- wordt vereist dat de partijen kennis van zaken hebben.

4.5 De BTW-definitie - Een vierde definitie wordt gegeven in het kader van de BTW. BTW kan van toepassing zijn op vastgoed op grond van artikel 135 en 137 van de *Richtlijn van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde (2006/112/EG)* (ook wel de Zevende richtlijn genoemd) waarin BTW-wetgeving, met inbegrip van de Zesde BTW-richtlijn (77/338/EEG) is geconsolideerd met de artikelen 13A en 13B daarvan. Artikel 72 daarvan (zijnde Hoofdstuk 1 (Definitie) van Titel VII (Maatstaf van heffing) biedt een algemene definitie van de open marktwaarde voor het BTW-systeem.

“Voor de toepassing van deze richtlijn wordt als ‘open marktwaarde’ het volledige bedrag beschouwd dat een afnemer om de desbetreffende goederen of diensten op dat tijdstip te verkrijgen in dezelfde handelsfase als waarin de goederen worden geleverd of de dienst wordt verricht, op het tijdstip van die verrichting en bij vrije mededinging zou moeten betalen aan een zelfstandige leverancier of dienstverlener op het grondgebied van de lidstaat waar de verrichting belastbaar is.”

Aangezien deze definitie wordt gegeven voor alle BTW-doeleinden en dus geldt voor alle goederen of diensten, is deze niet specifiek opgesteld voor vastgoed. Deze definitie wordt echter geacht te voorzien in de belangrijkste punten van het uitgangspunt van een transactie tussen zakelijke, concurrerende, hypothetische partijen voor een daadwerkelijk vastgoed.

4.6 De EU-verslaggevingsdefinitie - Een nadere bepaling wordt gegeven voor de eigen interne verslaggeving in de EU bij de waardering van materiële vaste activa (uitdrukkelijk met inbegrip van terreinen en gebouwen) voor de jaarrekening van een EU-instelling. Een actief dat om niet wordt verkregen dient te worden gewaardeerd tegen de marktwaarde, die wordt gedefinieerd als:

“De prijs die een eventuele koper ervoor zou willen betalen, rekening houdend met de staat en de ligging van het goed en uitgaande van de veronderstelling dat het goed in gebruik zou blijven.”

in artikel 19, lid 2 van de Verordening van de Raad (EG) nr. 2902/2000 van 29 december 2000 betreffende het boekhoudkundig beheer van de niet-financiële vaste activa van de Europese Gemeenschappen.

5. Opmerkingen

5.1 Algemeen

5.1.1 De definitie in EVS 1:

- trekt de in zowel EVS 2009 als EVS 2012 gehanteerde definitie door;
- hanteert de in de Verordening Kapitaalvereisten gebezigde definitie voor onroerende eigendommen;
- komt overeen met de meeste definities van marktwaarde in Europese landen; en
- kan worden gehanteerd als basisdefinitie van marktwaarde voor algemene toepassing.

5.1.2 Dezelfde punten gelden in essentie voor de door TEGoVA goedgekeurde definitie van "markthuur", zoals hiervoor onder 3.4. uiteengezet. Aangezien het hier gaat om de huur voor een erfpachtbelang blijft EVS 1 verwijzen naar een "vastgoed".

5.1.3 Het voordeel van de definitie van marktwaarde zoals die wordt gehanteerd in EVS 1 boven andere beschikbare EU-definities is dat in de definitie van EVS 1 duidelijker uiteengezet wordt wat de belangrijkste relevante concepten zijn, namelijk:

- het resultaat;
- het te taxeren vastgoed;
- de transactie;
- de waardepeildatum;
- de bereidwillige en concurrerende aard van de hypothetische partijen;
- de benodigde marketing;
- de tegenprestatie van partijen;
- overige.

In deze toelichting wordt elke zinsnede van de definitie apart onder de loep genomen en wordt onderzocht wat de betekenis daarvan is voor de vaststelling van de marktwaarde van vastgoed. Hierbij wordt opgemerkt dat de definitie van marktwaarde die wordt gehanteerd in de Verordening Kapitaalvereisten (zie 4.2.1 hierboven) specifiek van toepassing is op de uitgangspunten ten aanzien van de marketing (5.7 hieronder) en het criterium dat de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang hebben gehandeld (5.8 hieronder), welke uitgangspunten niet worden verstrekt in de in deze Verordening vermelde verwachtingen voor de marktwaarde van overige fysieke eigendommen.

5.2 Het resultaat

5.2.1 "*Het geschatte bedrag...*"- Dit duidt op een prijs, uitgedrukt in geld (gewoonlijk in de plaatselijke valuta), die verschuldigd is voor het vastgoed bij een zakelijke markttransactie. De marktwaarde wordt gemeten als de meest waarschijnlijke prijs die in redelijkheid kan worden verkregen op de markt op de waardepeildatum op basis van de uitgangspunten van de definitie van marktwaarde.

Het gaat hier om de beste prijs die in redelijkheid door verkoper kan worden verkregen, en de voordeligste prijs die in redelijkheid door koper kan worden verkregen.

5.2.2 Deze schatting sluit uitdrukkelijk een geschatte prijs uit die kunstmatig wordt verhoogd of verlaagd door bijzondere voorwaarden of omstandigheden, zoals ongebruikelijke financiering, sale-and-leaseback-regelingen, bijzondere tegenprestaties of concessies die worden verleend door een van de bij de verkoop betrokken partijen, of elementen van bijzondere waarde.

5.2.3 De markthuur wordt gemeten als de meest waarschijnlijke huurprijs die in redelijkheid kan worden verkregen op de markt op de waardepeildatum op basis van de uitgangspunten van de definitie van markthuur. Het gaat hier om de beste huurprijs die in redelijkheid door verhuurder kan worden verkregen, en de voordeligste huurprijs die in redelijkheid door geïnteresseerde huurder kan worden verkregen.

5.2.4 Bijzondere waarde wordt besproken bij verwante kwesties onder EVS 2 - 'Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde'.

5.2.5 Toepassing in de praktijk van de EU-regels inzake staatssteun, zoals geformuleerd in de mededeling van de Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (1997), kan betrekking hebben op bijzondere waarde, hetzij specifieke synergetische waarde hetzij anderszins.

5.3 Het te taxeren vastgoed

5.3.1 "... een vastgoedobject..." - Dit is waar het vastgoed zelf, dat elk juridisch belang in vastgoed kan zijn, met zijn juridische, fysieke, economische en andere waarden, moet worden geanalyseerd, met alle daadwerkelijke mogelijkheden en moeilijkheden.

5.3.2 Bij de beoordeling van markthuur volgens de definitie in 3.4 definiëren de voorwaarden van de feitelijke of voorgestelde huurovereenkomst, behoudens eventuele andere relevante wettelijke bepalingen, de juridische aard van het vastgoedobject met de bijbehorende duur, mogelijkheden, beperkingen en aansprakelijkheden enz. en vormen daarmee, in combinatie met het fysieke eigendom, het te taxeren actief. Als de markthuur wordt getaxeerd voordat er een huurovereenkomst voorligt, dient de taxateur de materiële voorwaarden van de huurovereenkomst aan te merken als uitgangspunten, waarbij doorgaans de conventies voor dat type vastgoed op desbetreffende markt worden aangehouden. De taxateur dient er gewoonlijk vanuit te gaan dat de voorwaarden van de huurovereenkomst geen premie vereisen en beperkingen stellen of clausules bevatten die voor gemiddelde marktdeelnemers weinig acceptabel zijn. Als een of meer van genoemde punten zich voordoen, zou de huurwaarde moeten worden bijgesteld.

5.3.3 Taxateurs moeten goed in de gaten houden of de koopsom van een vastgoed tevens bijkomende zaken omvat, of het nu gaat om toebehoren, roerende zaken, prikkels om tot de transactie over te gaan of andere zaken.

5.3.4 De marktwaarde van vastgoed geeft het volledige potentieel weer van het betreffende vastgoed vanuit het perspectief van de markt. Daarbij kan dus rekening worden gehouden met het mogelijk gebruik van het vastgoed, dat ontsloten kan worden door wijzigingen die daarop invloed hebben, ongeacht of dit nieuwe ruimtelijke plannen, relevante infrastructuur, marktontwikkelingen of andere mogelijkheden betreft. Zo kan de marktwaarde van vastgoed derhalve een "verwachtingswaarde" vertegenwoordigen die de markt kan toekennen aan dergelijke vooruitzichten en, als zodanig, zouden moeten worden onderscheiden van een beoordeling van de marktwaarde die zich laat beperken door het uitgangspunt "meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik".

5.3.5 Het begrip **verwachtingswaarde** duidt op een waardevermeerdering die de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien buiten de thans geldende bouwvergunningen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere thans geldende beperkingen. De verwachtingswaarde maakt deel uit van de marktwaarde van het betreffende object. (In sommige landen wordt de term "toekomstige waarde" gebruikt om de thans haalbare waarde voor het potentieel van dergelijke toekomstige mogelijkheden voor een object te beschrijven.) Dit begrip weerspiegelt hoe waarschijnlijk de markt het acht dat dat gebruik of die ontwikkeling met die hogere waarde wordt gerealiseerd, alsmede de kosten en de tijd die daarmee waarschijnlijk gemoeid zullen zijn, en alle overige daarmee samenhangende factoren. In wezen wordt hierdoor rekening gehouden met de mogelijkheid dat het beoogde gebruik niet wordt gerealiseerd. Hoewel het die waardestijging beschrijft, gaat het niet om een aparte waarde; de gehoopte waarde geeft mede de marktwaarde van het vastgoed aan die moet worden beoordeeld op basis van het beschikbare bewijs, net als elk ander onderdeel van de taxatie. De verwachtingswaarde is geen bijzondere waarde, aangezien dit begrip een afspiegeling is van de redelijke verwachtingen van de afzetmarkt met betrekking tot de mogelijkheden die het vastgoed biedt.

5.3.6 Als factor die wordt meegenomen in de marktwaarde, houdt de verwachtingswaarde geen element in van bijzondere waarde die van bepaalde kopers zou kunnen worden verkregen.

5.3.7 Het concept "meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik" wordt in een aantal landen gehonoreerd en sommige taxateurs in Europa krijgen soms de vraag om een vastgoed te taxeren uitgaande van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik ervan. In wezen duidt dit op het gebruik dat feitelijk is toegestaan dat op de waardepeildatum de hoogste waarde biedt. Na analyse van de beperkingen, die met de hieronder beschreven meer formele definities worden beoogd en welke analyse de verwachtingswaarde die de markt mogelijk zou kunnen toekennen aan het - nog niet aanwezige - potentieel van een object, uitsluit. Hoewel het identificeren van het "meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik" van een object een beoordeling is van desbetreffend object op de waardepeildatum, betreft het geen beoordeling van het meest doeltreffende gebruik dat de markt zich op die datum redelijkerwijs als mogelijk zou kunnen voorstellen. Deze benadering is derhalve te definiëren als de marktwaarde, begrensd door een uitgangspunt en niet eenvoudigweg als marktwaarde of een element binnen de marktwaarde.

5.3.8 Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik is formeler gedefinieerd in verschillende formuleringen, zoals:

"het redelijk waarschijnlijke gebruik van een vastgoed dat fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar, financieel haalbaar en maximaal productief is,

dat resulteert in de hoogste waarde." (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2014 - The Appraisal Institute of Canada)

en

"het redelijk waarschijnlijke en wettelijk toelaatbare gebruik van braakliggend terrein of van een verbeterd vastgoed dat fysiek mogelijk, correct ondersteund en financieel haalbaar is, en dat resulteert in de hoogste waarde." (The Dictionary of Real Estate Appraisal, Fifth Edition, Appraisal Institute).

5.3.9 Hier dient te worden opgemerkt dat er specifieke definities kunnen zijn van meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik die gelden op grond van de wet of het gebruik in individuele landen.

5.3.10 De kerncomponenten van de gangbare definities van meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik, te beoordelen op de waardepeildatum, zijn:

- het redelijkerwijs meest waarschijnlijke gebruik - dus afgezien van specialistisch gebruik dat een individuele bieder voor zich ziet;
- juridisch (wettelijk toelaatbaar) dit is wellicht het cruciale aspect met betrekking tot de marktwaarde. Hoewel volgens een gangbare definitie het gebruik "wettelijk toelaatbaar" dient te zijn, blijkt uit de commentaren dat dit alleen het geval is binnen het bestaande bestemmingsplan of aanwezige vergunningen en zodoende geen rekening houdt met een verwachtingswaarde of toekomstige waarde die de markt er mogelijk aan zou toekennen omwille van de praktische mogelijkheid om nieuwe vergunningen te verkrijgen. Hoewel de discussie veelal wordt gevoerd met betrekking tot bouwprojecten waarvoor momenteel een vergunning aanwezig is, is dezelfde wettelijke beperking van toepassing op gevallen waarin het object weliswaar is verhuurd maar de markt eventuele wederverhuur in de toekomst of nieuw gebruik van het object een potentiële verwachtingswaarde biedt die wordt uitgesloten door de beperkingen die worden gesteld door het uitgangspunt van meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik;
- fysiek mogelijk - opnieuw lijkt dit een beoordeling te zijn van de fysieke omstandigheden van het object op de waardepeildatum zonder rekening te houden met eventuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld een nieuw aan te leggen weg of maatregelen tegen overstromingen) die zich zouden kunnen voordoen en op zichzelf toekomstige kansen bieden waarvoor sommige bidders bereid zouden zijn om er meer voor te betalen;
- onderbouwd met bewijs;
- financieel haalbaar;
- dat de hoogste waarde voor het object biedt.

Dit laatste punt wordt soms besproken in het kader van het gebruik dat het hoogste netto rendement oplevert, als het gebruik waarbij tegenover het voordeel van een hogere waarde hogere kosten staan als een gebruik met een lagere waarde een hoger bod kan ondersteunen.

5.3.11 Dat gebruik hangt af van de specifieke aard van het vastgoed in kwestie en kan dus veranderen als het vastgoed voor de taxatie wordt samengevoegd met andere vastgoedobjecten. Waar men in de praktijk uitgaat van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik, geeft dit aan welke vastgoedobjecten het best vergelijkbare bewijs kunnen bieden ter ondersteuning van hun taxatie en van invloed kunnen zijn op de keuze van de taxatiemethode.

5.3.12 Behoudens andersluidende aanwijzingen is het de taak van de taxateur om de marktwaarde van de grond of het vastgoed te bepalen in overeenstemming met de volledige analyse van marktwaarde in EVS 1. De hypothetische verkoper zal niets minder voor zijn vastgoed accepteren en de hypothetische koper zal niet meer willen bieden dan hij zou betalen voor een gelijkwaardig vastgoed dat hetzelfde nut voor hem oplevert. Aangezien elk punt van de definitie van meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (met uitzondering van de bewijseis) een bepaalde beperking oplegt aan de definitie van marktwaarde, levert het uitgangspunt van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik niet noodzakelijkerwijs dezelfde waarde op als de marktwaarde, zij het dat die hoger kan uitvallen dan de waarde op grond van het bestaande gebruik waarvoor geen alternatief gebruik kon worden overwogen. Het meest voor de hand liggende punt van verschil ligt in de uitsluiting van mogelijke toestemmingen of andere toekomstige mogelijkheden die de markt zou kunnen uitdrukken in gehoopte waarde, waarmee zij een oordeel geeft over de vooruitzichten, risico's en kosten van die toekomstige mogelijkheid.

5.3.13 Indien specifieke voorwaarden aan de verkoop worden verbonden, zullen de staatssteunregels de aanbidding alleen zien als 'onvoorwaardelijk' als alle potentiële kopers aan die verplichting zouden moeten, en kunnen, voldoen, ongeacht of zij een bedrijf hebben en ongeacht de aard van dat bedrijf.

5.3.14 De staatssteunregels 1997 voor een onvoorwaardelijke aanbidding luiden als volgt:

"... indien het om het even welke bieder, ongeacht of deze een bedrijf heeft en ongeacht de aard van dat bedrijf, in het algemeen vrijstaat om gronden en gebouwen aan te kopen en deze voor eigen doeleinden te gebruiken. Er mogen beperkingen worden opgelegd om overlappende te voorkomen, om het milieu te beschermen, of om te vermijden dat er een louter speculatief bod wordt uitgebracht. Beperkingen in verband met de ruimtelijke ordening die voor het gebruik van de gronden en gebouwen de eigenaar ervan overeenkomstig nationaal recht worden opgelegd, doen aan het onvoorwaardelijk karakter van een aanbidding geen afbreuk."

Mededeling Staatssteun II.1.(b)

5.4 De transactie

5.4.1 "...zou worden overgedragen..." - Het gaat om een geschat bedrag en niet om een vooraf bepaalde of daadwerkelijke verkoopprijs. Het is de prijs waartegen de markt verwacht dat een transactie zal worden afgerond per waardepeildatum, die voldoet aan alle andere elementen van de definitie van marktwaarde.

5.4.2 Voor markthuur gaat het wederom om een geschat bedrag en niet om een vooraf bepaalde of daadwerkelijke huurprijs. Het is de huurprijs waarvan de markt verwacht dat de huur zal opbrengen op het moment van de waardepeildatum en die voldoet aan alle andere elementen van de definitie van markthuur. Er zou toch al een andere daadwerkelijke huurprijs worden verwacht indien er aan het aangaan van een huurovereenkomst kapitaalkosten, bijvoorbeeld een premie, verbonden zouden zijn.

5.4.3 Uit het gebruik van "zou" blijkt dat gevoel van redelijke verwachting. De taxateur mag zich niet baseren op onrealistische uitgangspunten over marktomstandigheden of uitgaan van een marktwaarde die meer bedraagt dan wat redelijk kan worden verkregen.

5.4.4 Volgens de definitie zoals die wordt gehanteerd in de staatssteunregels hoort de prijs het bedrag te zijn waartegen de gronden en gebouwen "*bij onderhandse overeenkomst ... zouden kunnen worden verkocht*". Uit het gebruik van "zouden kunnen" blijkt de hypothetische aard van de transactie. Dit wordt niet geacht de best mogelijke prijs te zijn die men zich kan voorstellen, maar eerder de redelijke verwachting van de overeen te komen prijs.

5.4.5 De hypothetische verkoop vindt plaats "bij onderhandse overeenkomst" en geldt dus onder voorbehoud van onderhandelingen.

5.4.6 Bij de beoordeling van de markthuur voor een object zou het gebruikelijk zijn om daarbij uit te gaan van het gegeven dat er door geen van de partijen ook een aanvullende premie met betrekking tot de huur wordt betaald, zodat louter de huurwaarde wordt vastgesteld. Waar volgens de voorwaarden van de huurovereenkomst een - positieve of negatieve - premie wordt verwacht, dient dit duidelijk te worden vermeld om meerduidigheid te voorkomen.

5.5 De waardepeildatum

5.5.1 "*... op de waardepeildatum ...*" - Hiervoor geldt als vereiste dat de geschatte marktwaarde of markthuur aan een specifieke datum is gekoppeld; een waarde is een oordeel dat is verbonden aan een specifiek tijdstip. Gewoonlijk is dit de datum waarop de hypothetische verkoop geacht wordt plaats te vinden. Dat is dus normaal gesproken niet de datum waarop de taxatie daadwerkelijk wordt opgesteld. Aangezien markten en marktomstandigheden kunnen veranderen, kan de geschatte waarde op een ander moment onjuist of ongepast zijn. Het taxatiebedrag weerspiegelt de daadwerkelijke staat en omstandigheden van de markt op de vereiste waardepeildatum - niet op een eerdere of latere datum. De waardepeildatum en de datum van het taxatierapport kunnen verschillen, maar de laatstgenoemde datum kan niet vóór de eerstgenoemde liggen. De definitie gaat ook uit van gelijktijdige bindende overeenkomst over de voorwaarden en afronding van de koopovereenkomst zonder enig verschil in prijs dat anders op de waardepeildatum in een marktwaardetransactie zou kunnen optreden.

5.5.2 De marktwaarde is uitdrukkelijk geen beoordeling van de waarde op langere termijn, maar uitsluitend op het moment van de hypothetische transactie.

5.5.3 De begrippen "date of valuation" en "valuation date" [in het Nederlands: "waardepeildatum"] worden gebruikt voor de datum waarop de taxatie wordt beoordeeld of vastgesteld (en waarvoor het ondersteunende bewijs relevant is), en niet voor de, gewoonlijk later liggende, datum waarop de taxatie wordt opgesteld en overwogen met het taxatierapport dat op dat moment voor de opdrachtgever wordt afgerond. De afronding van het taxatierapport vindt nooit plaats vóór de waardepeildatum, aangezien er dan omstandigheden in ogenschouw zouden worden genomen die nog niet hebben plaatsgevonden en die wellicht niet zullen plaatsvinden en waarvoor nog belangrijk bewijs kan worden gevonden. Het rapport dient zowel de waardepeildatum te vermelden als de datum waarop het rapport is afgerond.

5.5.4 De waardepeildatum ligt nooit na de datum van het taxatierapport. Door te bepalen dat de hypothetische bindende overeenkomst over de voorwaarden van de transactie geacht wordt plaats te vinden op de waardepeildatum wordt ervoor gezorgd dat de taxatie gebaseerd is op die factoren die partijen verwachten voor wat betreft de waarde op dat moment. Op grond van nationale regelgeving kan echter vereist zijn dat de waardepeildatum onder specifieke omstandigheden kan samenvallen met een latere referentiedatum ten behoeve van de beoordeling van de kwaliteit en de ligging van het vastgoed (bijvoorbeeld wettelijke compensatieregelingen in verband met onteigening).

5.6 Partijen - hypothetisch, bereidwillig en concurrerend

5.6.1 "*... tussen een bereidwillige koper ...*" - Dit veronderstelt een hypothetische koper, niet de daadwerkelijke koper. Die persoon is gemotiveerd, maar niet verplicht, om het vastgoed te kopen. Deze persoon is niet al te gretig om te kopen noch vastbesloten om te kopen tegen elke prijs.

5.6.2 Dezelfde bepalingen zijn van toepassing op markthuur, waarin een hypothetische potentiële huurder bereid is om te huren, maar niet tegen elke prijs.

5.6.3 Deze bereidwillige koper of potentiële huurder is ook iemand die tot een transactie overgaat in overeenstemming met de realiteit van de actuele markt met actuele marktverwachtingen, en niet een die koopt of huurt op een denkbeeldige of hypothetische markt, waarvan het bestaan niet kan worden aangetoond of aangenomen. Deze persoon zou geen hogere prijs betalen dan die welke de markt van hem verlangt. Onder de personen die de markt uitmaken, is ook de huidige eigenaar (of, in het geval van huur, huurder) van het object begrepen.

5.6.4 Evenzo mag van de gemotiveerde bidder niet worden verondersteld dat hij terughoudend of onwelwillend is. Hij gaat met de situatie om als een praktisch zakenman.

5.6.5 De staatssteunregels spreken van een van de verkoper onafhankelijke "zakelijke koper".

5.6.6 "*... en een bereidwillige verkoper...*" - Ook hier gaat het om een hypothetische verkoper, en niet om een daadwerkelijke eigenaar. Ook deze wordt niet geacht al te gretig te zijn noch een gedwongen verkoper die bereid is tegen elke prijs te verkopen, maar ook niet een die bereid is net zo lang te wachten totdat hij een prijs krijgt die op de markt van dat moment niet redelijk geacht wordt. De bereidwillige verkoper is gemotiveerd om het object op marktconforme voorwaarden te verkopen tegen de beste prijs die hij op de vrije markt kan krijgen na behoorlijke marketing, wat die prijs ook is. De feitelijke omstandigheden van de daadwerkelijke eigenaar maken geen deel uit van deze beschouwing, omdat de 'bereidwillige verkoper' een hypothetische eigenaar is. Het object staat te koop.

5.6.7 Wederom geldt, voor wat betreft markthuur, dat de verhuurder een hypothetische persoon is en niet de daadwerkelijke eigenaar. Hij is weliswaar bereid om te verhuren maar voelt zich noch gedwongen om het object te verhuren noch om vast te houden aan een prijs die gezien de marktomstandigheden op dat moment niet als redelijk worden gezien.

5.6.8 Zodoende zijn de veronderstelde koper en verkoper (of verhuurder en huurder), hoewel het te taxeren object moet worden getaxeerd in overeenstemming met de reële wereld, hypothetische partijen, zij het dat zij handelen onder de op dat moment geldende marktomstandigheden. De eis dat zij beiden bereidwillig moeten zijn om de transactie aan te gaan, creëert tussen hen de spanning waarbinnen de marktwaarde (of markthuur) kan worden beoordeeld.

5.6.9 Aldus zijn de marktwaarde en de markthuur onafhankelijk van, en worden deze niet beïnvloed door, de doelstellingen van de opdrachtgever van de taxatie.

5.6.10 *"... in een zakelijke transactie..."* - Een zakelijke transactie is een transactie tussen partijen die niet in een bepaalde of bijzondere relatie tot elkaar staan (zoals dit het geval zou kunnen zijn bij bijvoorbeeld moeder- en dochterondernemingen, of huurder en verhuurder of gezinsleden), waardoor het prijsniveau niet kenmerkend zou zijn voor de markt of die dat prijsniveau kunstmatig zou verhogen als gevolg van een element van bijzondere waarde. De marktwaardetransactie en markthuurtransactie worden geacht plaats te vinden tussen niet-verwante partijen die onafhankelijk van elkaar optreden.

5.7 De marketing

5.7.1 *"...na behoorlijke marketing..."* - Het object moet op de meest geëigende wijze in de markt worden gezet om te kunnen worden vervreemd tegen de beste prijs die in redelijkheid kan worden gerealiseerd in overeenstemming met de definitie van marktwaarde. De periode dat het object op de markt is, kan afhangen van marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om ervoor te zorgen dat het object onder de aandacht wordt gebracht van een voldoende aantal potentiële kopers. De periode van de marketing wordt verondersteld voor de waardepeildatum te liggen.

5.7.2 Als voor een object de markthuur moet worden beoordeeld, dan wordt wederom verondersteld dat het object de meest geëigende wijze in de markt wordt gezet om te kunnen worden vervreemd tegen de beste huurprijs die in redelijkheid kan worden gerealiseerd in overeenstemming met de definitie van markthuur. De periode dat het object op de markt is, kan afhangen van marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om ervoor te zorgen dat het object onder de aandacht wordt gebracht van een voldoende aantal potentiële huurders.

5.7.3 Op grond van de richtlijn voor toepassing van de EU-regels inzake staatssteun dient aan het vastgoed: "gedurende een redelijk lange periode (twee maanden of langer) herhaaldelijk bekendheid [te worden] gegeven in de nationale pers, in onroerend goed- of andere daartoe geschikte bladen, en in makelaarskantoren die een breed gamma van potentiële kopers bereiken, zodat het aanbod onder de aandacht van alle potentiële kopers kan worden gebracht."

II.1.(a), 1ste paragraaf

Aangezien de EU- en EER-regels bedoeld zijn om ervoor te zorgen dat transacties tegen marktwaarde plaatsvinden, dient aan het vastgoed volgens die regels tevens, indien de verkoop internationale bidders zouden kunnen aantrekken, als zodanig bekendheid te worden gegeven en dient daaraan:

"ook bekendheid te worden gegeven via makelaars die zich op klanten op Europees of op mondiaal niveau richten."

11.1.(a), 2de paragraaf

5.7.4 De staatssteunregels zijn specifiek waar zij bepalen dat de verkoop geacht wordt plaats te vinden onder omstandigheden die een "*regelmatige transactie*" mogelijk maken, dat wil zeggen dat er geen ongepaste spoed wordt opgelegd waardoor de correcte toetsing van de markt wordt beperkt of de eigenaar verplicht wordt overijld te verkopen. De regels spreken van een "*normaal tijdsbestek*" om over de verkoop te onderhandelen, in aanmerking nemende de "*aard van de gronden en gebouwen*".

5.7.5 Deze factoren die de algemene reeks bieders toetsen die zich zou kunnen melden, dienen (onder voorbehoud van de marktomstandigheden die de marktwaarde sowieso kaderen) te resulteren in de kwaliteiten die vereist zijn van de hypothetische koper.

5.8 Overweging van de zaak door partijen

5.8.1 "*... waarbij de partijen met kennis van zaken zouden hebben gehandeld...*" - Dit veronderstelt bij zowel de bereidwillige koper als de bereidwillige verkoper redelijke kennis van zaken met betrekking tot de aard en de kenmerken van het vastgoed, het daadwerkelijke en het potentiële gebruik daarvan, en de staat van de markt op de waardepeildatum. Hetzelfde uitgangspunt is voor wat betreft markthuurling van toepassing op de bereidwillige verhuurder en huurder.

5.8.2 Partijen zullen aldus beoordelen wat op die datum in redelijkheid voorzienbaar is. In het bijzonder kan de hypothetische koper beter op de hoogte zijn voor deze beoordeling dan sommige of alle daadwerkelijke bieders. Het gaat hier niet alleen om kennis van het vastgoed maar ook van de markt en dus van het bewijs (met inbegrip van alle beschikbare vergelijkbare objecten) op basis waarvan de waarde van het vastgoed moet worden beoordeeld.

5.8.3 "*...prudent...*" - Elk der partijen wordt verondersteld te handelen in zijn eigen belang met die kennis, en prudent de beste prijs voor zijn eigen positie in de transactie te bewerkstelligen. Die prudentie wordt beoordeeld op basis van de staat van de markt op de waardepeildatum, niet achteraf bezien op een latere datum. Een verkoper is niet per definitie niet prudent als hij een vastgoedobject verkoopt op een markt met dalende prijzen die lager liggen dan voorgaande marktniveaus. In die gevallen, net als bij andere transacties op markten met fluctuerende prijzen, zal de prudente persoon handelen in overeenstemming met de beste marktinformatie die op dat moment beschikbaar is.

5.8.4 "*... en zonder dwang...*" - Hiermee wordt vastgesteld dat elk der partijen gemotiveerd is, maar niet onder dwang of ongepaste druk staat, om de transactie aan te gaan. Beide partijen gaan uit vrije wil een zakelijke transactie aan en ronden deze af.

5.9 Uitgangspunten

5.9.1 De taxatieopdracht kan meebrengen dat de taxateur zich moet baseren op een uitgangspunt, bijvoorbeeld over de tijd die beschikbaar is voor de marketing in het kader van een taxatie bij gedwongen verkoop (zie hierna onder 5.10.4). De taxateur kan bepaalde uitgangspunten moeten hanteren om de taxatie doelmatig af te ronden, vaak bij gebrek aan bepaalde informatie. In beide gevallen dienen die uitgangspunten duidelijk te worden vermeld.

5.9.2 De taxateur hanteert een uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld.

5.9.3 De taxateur dient keuringen en onderzoeken uit te voeren voor zover die nodig zijn om een professionele taxatie op te leveren voor het doel daarvan. Indien de verstrekte of beschikbare informatie beperkt is, kan het nodig zijn dat de taxateur uitgangspunten hanteert om zich een oordeel te kunnen vormen over de te rapporteren waarde bij gebrek aan volledige gegevens of kennis. Uitgangspunten kunnen betrekking hebben op feiten, omstandigheden of situaties die van invloed zijn op de taxatie en zijn, aangezien zij worden gehanteerd bij gebrek aan volledige informatie, die welke het meest waarschijnlijk worden geacht. Voor zaken als eigendomsrecht of asbest, die de taxateur wellicht niet zelfstandig kan controleren, kan het uitgangspunt vergezeld gaan van een advies aan de opdrachtgever om de feiten te laten vaststellen door personen die wel over de vereiste specialistische vaardigheden beschikken. Indien uitgangspunten vervolgens onjuist blijken te zijn, kan het nodig zijn dat de taxateur de gerapporteerde cijfers herziet en aanpast en dat hij die mogelijkheid in het rapport vermeldt.

5.9.4 De onderstaande indicatieve, niet-limitatieve opsomming omvat onderwerpen die vermeld kunnen worden ten aanzien van uitgangspunten die gehanteerd zijn om tot de waardering te komen:

- Wellicht is geen gedetailleerde omschrijving van de titel beschikbaar waarin eventuele bezwaren, beperkingen of verplichtingen vermeld zijn die de waarde van het object kunnen beïnvloeden. In een dergelijk geval dient de taxateur de positie die hij het meest aannemelijk acht tot uitgangspunt te nemen en ook te vermelden dat hij geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaardt voor de juiste interpretatie van de verklaring omtrent de titel.
- De omvang van de inspectie dient duidelijk in de verklaring vermeld te worden en aan te sluiten bij de aard van de opdracht en het soort object. Het kan nodig zijn het als uitgangspunt te nemen dat er behalve de gebleken gebreken ook andere gebreken kunnen bestaan die nopen tot nader onderzoek of dat deskundigen moeten worden benoemd die hun bevindingen rapporteren. Dit kan worden gevolgd door de opmerking dat de waardering onder de vermelde voorwaarde wordt uitgevoerd en dat eventuele nadere gebreken kunnen leiden tot een aanpassing in de cijfers.
- Uitgangspunten kunnen nodig zijn voor de vereiste wettelijke goedkeuringen van bestaande gebouwen en het bestaand gebruik, onder de vermelding dat eventuele regelingen of voorstellen van wetgevende organen een positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben.
- De competentie van de taxateur om een mogelijk risico op vervuiling of de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen te omschrijven dient in overweging te worden genomen. Het kan noodzakelijk zijn om bij de waardering te vermelden dat het uitgangspunt aangehouden is

dat dergelijke risico's zich niet voordoen of dat de taxateur zal afgaan op gegevens van gespecialiseerde adviseurs.

- De taxateur kan in voorkomende gevallen ervan uitgaan dat alle geboden nutsvoorzieningen functioneren en toereikend zijn voor het beoogde doel.
- Het kan noodzakelijk zijn het uitgangspunt te hanteren dat het object niet overstroomd is of het niet te verwachten is dat het object zal overstromen of andere milieufactoren het oordeel omtrent de waarde zullen beïnvloeden.
- Als het vastgoed wordt verhuurd en als zodanig moet worden getaxeed, kan het nodig zijn ervan uit te gaan dat er bij gedetailleerde navraag naar de financiële status van huurders geen zaken aan het licht komen met een nadelig effect op de taxatie.
- De taxateur moet mogelijk het uitgangspunt hanteren dat er geen bouwplannen of voorstellen voor de aanleg van een snelweg liggen waarbij wettelijke bevoegdheden worden aangewend of die anderszins rechtstreeks van invloed zijn op het vastgoed.
- De taxateur kan ervan uitgaan dat onderdelen van installaties en apparatuur die doorgaans worden beschouwd als integraal onderdeel van de voorzieningen van een gebouw samen met het vastgoed worden overgedragen. De vereiste uitgangspunten bij een taxatie waarvoor een inspectie niet verplicht is, worden besproken in EVS 4 onder 6.4.

5.10 Bijzondere uitgangspunten, waaronder waarde bij alternatief gebruik en waarde bij gedwongen verkoop

5.10.1 In tegenstelling tot een (gebruikelijk) uitgangspunt dat een taxateur nu eenmaal moet hanteren om zijn taak te vervullen, wordt een bijzonder uitgangspunt gebruikt wanneer de taxateur, gewoonlijk in opdracht, een feit of omstandigheid tot uitgangspunt neemt dat afwijkt van wat op de waardepeildatum verifieerbaar is. Als gevolg daarvan is de marktwaarde op dat bijzondere uitgangspunt gebaseerd.

5.10.2 Dit kan in veel gevallen zijn om de klant te informeren over het effect dat gewijzigde omstandigheden hebben op de taxatie. Voorbeelden hiervan zijn wanneer de taxateur de opdracht krijgt om bijzondere uitgangspunten te hanteren voor wat betreft de waarde van het vastgoed:

- als het onbewoond zou zijn terwijl het in werkelijkheid is verhuurd;
- als er een vergunning voor een bepaald gebruik zou worden verkregen.

5.10.3 Twee specifieke voorbeelden worden hieronder besproken:

- waarde bij alternatief gebruik;
- waarde bij gedwongen verkoop.

5.10.4 Op grond van specifiek - veelal landelijk - dwingend recht kunnen bijzondere uitgangspunten moeten worden gehanteerd, bijvoorbeeld voor taxaties voor bepaalde belastingen of in het kader van onteigening.

5.10.5 Indien er van bijzondere uitgangspunten moet worden uitgegaan, dienen deze in de opdrachtvoorwaarden en in het taxatierapport te worden vastgelegd (zie ook EVS 4, onder 5.8).

5.10.6 Waarde bij alternatief gebruik

5.10.6.1 Definitie - Dit betekent de marktwaarde van het vastgoed zonder te veronderstellen dat het huidige gebruik wordt voortgezet.

5.10.6.2 Toelichting - Waar de marktwaarde de best beschikbare waarde aangeeft voor een vastgoed, ongeacht het gebruik daarvan, kan het voor sommige taxaties nodig zijn om uitsluitend van het bestaande gebruik uit te gaan, bijvoorbeeld als een onderneming wordt beoordeeld als lopend bedrijf. Als het van wezenlijk belang is om alternatieve gebruiksvormen voor het vastgoed in overweging te nemen, waarbij het bestaande bedrijf wellicht niet wordt voortgezet, dan zou dat de alternatieve gebruikswaarde van het vastgoed zijn, een marktwaarde. In die waarde is geen rekening gehouden met eventuele kosten van bedrijfsstaking.

5.10.6.3 Deze grondslag kan ook van belang zijn als uitgegaan wordt van een gecorrigeerde vervangingswaarde daar de klant mogelijk een indicatie van de waarde van een specialistisch vastgoed voor ander gebruik.

5.10.7 Waarde bij gedwongen verkoop

5.10.7.1 Definitie - Een bedrag dat voor het vastgoed zou kunnen worden verkregen als, om welke reden ook, de verkoper verplicht is het vastgoed van de hand te doen onder omstandigheden die zich niet richten naar de definitie van marktwaarde.

5.10.7.2 Toelichting - De waarde bij gedwongen verkoop is geen waardegrondslag maar een voorbeeld van een marktwaarde op basis van de omstandigheden voor de periode van marketing. De noodzaak van een taxatie kan zich voordoen indien de verkoper verplicht is tot verkoop over te gaan of wanhopig wenst te verkopen, of indien er een andere strikte tijdslimiet is opgelegd. Deze situatie kan zich vooral voordoen indien de periode waarbinnen het vastgoed moet worden verkocht, te kort is om behoorlijke marketing mogelijk te maken die nodig is om verzekerd te zijn van de beste biedingen. Meer in het algemeen kunnen potentiële kopers zich ervan bewust zijn dat aan de verkoper beperkingen zijn opgelegd en dus hun biedingen matigen in vergelijking met wat zij anders zouden hebben geboden. De aard van deze specifieke beperkingen bepaalt de situatie waarin de hypothetische overdracht plaatsvindt - zonder die beperkingen zou het gewoon gaan om de marktwaarde.

5.10.7.3 Op sommige markten zijn er onder de financiële omstandigheden na 2008 nog meer specifieke problemen ontstaan bij inbeslagname van vastgoed. De kredietverstrekker, die thans in bezit is van het vastgoed, wil het misschien zo snel mogelijk van de hand doen of staat onder enige druk om het van de hand te doen. Indien het object door de vorige eigenaar in goede staat wordt achtergelaten, kan het zijn dat er geen sprake is van verdere factoren. Indien het object in slechte staat wordt achtergelaten, misschien zelfs zo dat de meeste aard- en nagelvaste zaken en toebehoren zijn weggehaald, zal dit bij inspectie blijken en potentieel relevant zijn voor de taxatie. In elk van beide gevallen kan van de taxateur worden gevraagd om een marktwaarde van het vastgoed vast te stellen op basis van een bijzonder uitgangspunt ten aanzien van de periode voor marketing.

5.10.7.4 Soms komt het voor dat de eerdere eigenaar de inbeslagname aanvecht. Indien echter de kredietverstrekker het vastgoed in bezit heeft, is het goed mogelijk dat de taxateur geen weet heeft van een geschil en niet in staat is om de uitkomst daarvan in te schatten. Het waardeadvies kan in zo'n geval gewoonlijk worden vermeld uitgaande van het eigendomsrecht van de kredietverstrekker.

5.10.7.5 De waarde bij gedwongen verkoop is geen taxatiegrondslag. Zodra alle relevante beperkingen zijn vastgesteld, kan dit begrip worden gezien als een marktwaardebeoordeling onder het bijzondere uitgangspunt van een vastgestelde maar beperkte periode voor de verkoop van het vastgoed. De taxateur dient dus geen taxatieopdracht aan te nemen op basis van gedwongen verkoop maar op basis van de marktwaarde, onder vastgestelde specifieke bijzondere uitgangspunten die van belang zijn in desbetreffend geval.

5.10.7.6 De taxateur dient te weten welke tijd beschikbaar is voor verkoop en welke relevante beperkingen zijn opgelegd aan de verkoper en deze te vermelden. De taxateur dient te weten welke tijd beschikbaar is voor verkoop en welke relevante beperkingen zijn opgelegd aan de verkoper en deze te vermelden. Aangezien de waarde die zeer specifieke omstandigheden van het opgelegde uitgangspunt zullen weerspiegelen, dienen ze te worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden en in het taxatierapport. Het resultaat is geen marktwaarde, aangezien het hier niet gaat om een hypothetische bereidwillige verkoper, maar om een daadwerkelijke verkoper met daadwerkelijke beperkingen.

5.11 Overige

5.11.1 *Documentatie* - Hoewel de marktwaarde en markthuur onafhankelijk van documentatie bestaan, dient een professionele taxatie op grond van deze standaard correct en schriftelijk te worden vastgelegd op een wijze die doorzichtig en helder is voor de opdrachtgever in overeenstemming met EVS 4 en voor ieder ander die daarop in redelijkheid een beroep wil doen of deze wil beoordelen.

5.11.2 De definitie van marktwaarde (of, in het geval van verhuur, markthuur) dient zowel in de opdrachtvoorwaarden als in het taxatierapport te worden vastgelegd.

5.11.3 *Transactiekosten en belastingen* - De marktwaarde hoort de geschatte waarde van een object te zijn en sluit daarmee de aanvullende kosten die eventueel met de koop of verkoop samenhangen alsmede eventueel over de transactie geheven belastingen uit. De marktwaarde geeft het effect weer van alle factoren die van invloed zijn op marktdeelnemers en geeft daarmee ook invloeden weer die transactiekosten en -belastingen mogelijk uitoefenen maar, als deze moeten worden geïdentificeerd, dient dit te zijn als bedrag boven op de marktwaarde. Deze factoren kunnen de waarde weliswaar beïnvloeden maar maken er geen deel van uit.

5.11.4 De marktwaarde is in het bijzonder de waarde vóór alle belastingen die van toepassing kunnen zijn op een daadwerkelijke transactie met betrekking tot het te taxeren vastgoed. Transactiebelaastingen of belasting toegevoegde waarde (btw) zullen, gezien ze van invloed kunnen zijn op sommige of alle potentiële partijen, deel uitmaken van het bredere markt kader en beïnvloeden dus, samen met andere factoren, de waarde, hoewel de vanwege een transactie geheven specifieke belasting boven op de marktwaarde komt.

5.11.5 De stellingname op dit punt kan echter verschillen (misschien wel in het bijzonder in het kader van verslaggeving) voor verschillende nationale wetgeving. Onder bepaalde omstandigheden hanteert ook de EU-wetgeving een andere benadering.

Artikel 49 lid 5 van *Richtlijn 91/674/EEG van 19 december 1991 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen* bepaalt:

“Wanneer op de dag waarop de jaarrekening wordt opgesteld, terreinen en gebouwen zijn verkocht of het voornemen bestaat deze op korte termijn te verkopen, wordt de berekende waarde verminderd met de gemaakte of geschatte realisatiekosten.”

5.11.6 In die gevallen kan de taxateur ervoor kiezen de marktwaarde te vermelden zowel vóór als na deze kosten van vervreemding. In beide gevallen dient hij duidelijk te maken of die kosten in mindering zijn gebracht en, zo ja, te specificeren hoeveel hij in mindering heeft gebracht voor elk van de gespecificeerde kosten.

EVS 2

Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Grondslag voor de waarde
4. Reële waarde
5. Bijzondere waarde
6. Beleggingswaarde
7. Hypotheekwaarde
8. Verzekerbare waarde
9. Waarden ten behoeve van plaatselijke en landelijke belastingen
10. Waarden voor onteigening en/of compensatie

EUROPESE TAXATIESTANDAARD 2

De taxateur dient het doel vast te stellen waarvoor de taxatie nodig is alvorens een andere waarderingsgrondslag dan de marktwaarde te hanteren.

Behoudens voor zover dat in een specifiek geval is voorgeschreven op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving, mag de taxateur uitsluitend erkende taxatiegrondslagen hanteren die in overeenstemming zijn met het doel van de taxatie en dient hij daarbij de beginselen van transparantie, samenhang en consistentie te respecteren.

Het is mogelijk dat dergelijke andere waarderingsgrondslagen moeten worden gehanteerd in overeenstemming met de vereisten van de wet, de omstandigheden of de aanwijzingen van een opdrachtgever voor zover de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de marktwaarde niet passend zijn of daaraan niet kan worden voldaan. Het resultaat is dan geen marktwaarde.

1. Inleiding

Hoewel de meeste professionele taxaties zullen plaatsvinden op basis van marktwaarde, kan er sprake zijn van omstandigheden waarin andere grondslagen mogelijk noodzakelijk of meer geëigend kunnen zijn. Het is van essentieel belang dat zowel de taxateur als de gebruikers van taxaties duidelijk begrijpen wat het onderscheid is tussen de marktwaarde en andere taxatiegrondslagen, alsmede wat de gevolgen kunnen zijn van verschillen tussen deze concepten voor de wijze waarop de taxateur de taxatie benadert en voor de daaruit voortvloeiende gerapporteerde waarde.

2. Toepassingsgebied

In deze Standaard worden taxatiegrondslagen anders dan de marktwaarde gedefinieerd, toegelicht en onderscheiden.

3. Grondslag voor de waarde

3.1 Definitie - Een overzicht van de fundamentele uitgangspunten voor het beoordelen van een taxatie voor een gedefinieerd doel.

3.2 Opmerkingen

3.2.1 Een grondslag voor waarde bij wijze van overzicht dient te worden onderscheiden van de methoden of technieken die worden gehanteerd om een gekozen grondslag door te voeren. Vastgestelde begrippen en methoden zoals die worden gebruikt bij de taxatie dienen te worden gedefinieerd in het taxatierapport.

3.2.2 Indien geen van de grondslagen in de EVS 2016 geschikt zijn voor de uitvoering van een opdracht, dient een duidelijke en heldere definitie van de gehanteerde grondslag uitdrukkelijk te worden vermeld, en dient de taxateur toe te lichten waarom hij afwijkt van een erkende grondslag. Indien de resulterende taxatie geen som weergeeft die gelijk te stellen zou zijn aan een op basis van de marktwaarde opgestelde taxatie, dient dit te worden vermeld. Alle (bijzondere) uitgangspunten die zijn gehanteerd dienen te worden vermeld in het taxatierapport.

4. Reële waarde

4.1 Definitie - Het begrip reële waarde wordt in twee specifieke, maar te onderscheiden, contexten gebruikt, waarbij het verschillende toepassingen heeft:

- **Een algemene definitie** - De reële waarde kan in het algemeen worden gebruikt als taxatiegrondslag voor onroerende zaken in de relatie tussen specifieke geïdentificeerde deelnemers aan een (potentiële) transactie, in plaats van op basis van het uitgangspunt van een bredere marktplaats met mogelijke

bieders. Als zodanig kan de reële waarde vaak resulteren in een andere waarde dan de marktwaarde van een vastgoedobject. In dit kader wordt het begrip als volgt gedefinieerd:

“De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een vastgoedobject of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een passief in een ordelijke transactie tussen geïdentificeerde bereidwillige marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun respectieve doelen.”

Hetzelfde concept kan worden gehanteerd voor het vaststellen van een reële huurprijs tussen twee specifieke geïdentificeerde partijen onderling. In deze samenhang wordt reële huurprijs als volgt gedefinieerd:

“De huurprijs die ontvangen zou worden bij de verhuur van een vastgoedobject in een ordelijke huurtransactie tussen geïdentificeerde bereidwillige marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun respectieve doelen.”

Als de taxateur de reële huurprijs rapporteert, dient hij dit te doen met vermelding van de uitgangspunten die hij heeft gehanteerd ten aanzien van de belangrijkste huurvoorwaarden, aangezien deze van invloed kunnen zijn op de hoogte van de huur.

Mogelijk heeft de term “reële huurprijs” in sommige rechtsgebieden een andere betekenis, afhankelijk van wet- of regelgeving.

- **Boekhoudkundige definitie** - Het begrip reële waarde wordt specifiek vastgesteld als begrip op grond van de International Financial Reporting Standards dat, zij het met enigszins minder gedetailleerde uitgangspunten dan de volledige definitie van marktwaarde, vaak dezelfde resultaten kan opleveren als de marktwaarde. Dit komt uitgebreider aan de orde in EVGN 1. In dit kader wordt het begrip als volgt gedefinieerd:

“De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een passief in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum” (International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1.)

Deze definitie is geïntroduceerd door IFRS 13 'Fair Value Measurement' en is sinds 1 januari 2013 van kracht.

De reële waarde van een niet-financieel actief, zoals een onroerende zaak, houdt rekening met het vermogen van een marktdeelnemer om economische voordelen te behalen met het vastgoedobject bij het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik daarvan, d.w.z. het gebruik van het vastgoed dat per waardepeildatum fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. In deze niet-financiële context kan de reële waarde afwijken van een taxatie die is opgesteld in overeenstemming met de definitie van marktwaarde (zie EVS 1 voor marktwaarde en EVGN 1, 6.6 voor een bespreking van mogelijke verschillen tussen marktwaarde en reële waarde).

4.2 Toelichting - Algemene definitie van reële waarde

De reële waarde (in de betekenis van 4.1) hierboven is het bedrag dat een reële prijs vertegenwoordigt waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van beide betrokken (geïdentificeerde) partijen en de voor- en nadelen voor de koper door het vastgoed te verwerven. Dit kan een andere waarde opleveren dan wanneer de uitgangspunten worden gehanteerd voor het vaststellen van de marktwaarde, wat een bedrag is dat moet worden betaald door een onbekende, hypothetische koper aan een hypothetische verkoper. In sommige gevallen bezitten de twee geïdentificeerde partijen mogelijk kenmerken die door de definitie van marktwaarde zouden worden uitgesloten (bijvoorbeeld dat de voorgestelde transactie misschien niet werkelijk een zakelijke transactie betreft).

4.2.1 Reële waarde is van bijzondere relevantie in situaties waar, om welke reden ook, kan worden voorzien dat de echte koper mogelijk een andere prijs betaalt dan de marktwaarde. Voorbeelden hiervan kunnen zijn:

- de huurder met een erfpachtovereenkomst die de erfpachtregeling afkoopt;
- de eigenaar van een stuk grond met potentiële mogelijkheden voor ontwikkeling die de strook koopt die via de weg exclusieve toegang biedt tot zijn locatie enz.

4.2.2 De reële waarde biedt derhalve de mogelijkheid om de individuele waarde op te nemen die een vastgoedobject kan hebben voor één specifieke bidder. Dit komt aan de orde bij het concept Bijzondere waarde in hoofdstuk 5 hieronder.

4.3 Toelichting - Reële waarde voor financiële verslaglegging

4.3.1 Ten aanzien van financiële verslaglegging volgens IFRS13 (zie EVGN 1), is reële waarde een verplichte taxatiegrondslag, zoals gedefinieerd in 4.1 hierboven. Hoewel de definitie verschilt van die van de marktwaarde, doordat daarin minder gedetailleerde uitgangspunten worden gehanteerd ten aanzien van eerdere gelegenheden waarbij het vastgoed te koop heeft gestaan, zal de gerapporteerde waarde dikwijls niet te onderscheiden zijn van de marktwaarde. Er kunnen zich echter gevallen voordoen, met name waarbij sprake is van potentiële toekomstige ontwikkeling en verwachtingswaarde, waar de twee waarden van elkaar afwijken.

4.3.2 Zie voor een gedetailleerdere bespreking van het vaststellen van de reële waarde EVGN 1, Taxatie ten behoeve van financiële verslaglegging. Hier dient te worden opgemerkt dat het thans, sinds de publicatie van IFRS 13, duidelijk is dat reële waarde is bedoeld als schatting van de verkoopprijs (of "uitstapkoers") die zou kunnen worden gerealiseerd. Bij de schatting van de reële waarde moet worden uitgegaan van het perspectief van de actoren op de markt. Voorbijgegaan dient te worden aan alle eventuele bijzondere waarde die de huidige eigenaar aan het object hecht indien van de actoren op de markt niet wordt verwacht dat zij die extra waarde bij hun bieding zullen meewegen.

4.3.3 De reële waarde wordt in het algemeen vastgesteld op basis van het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik van het vastgoed, d.w.z. het gebruik van het vastgoed dat per waardepeildatum fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is.

5. Bijzondere waarde

5.1 Definities

5.1.1 **Bijzondere waarde** wordt gedefinieerd als een waardeadvies waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken die een specifieke waarde hebben voor een bijzondere koper.

5.1.2 Een **bijzondere koper** is een koper die het nut van een vastgoedobject kan optimaliseren ten opzichte van andere marktdeelnemers en wiens opvatting van de prijs gelijkstaat aan een bijzondere waarde.

5.2 Toelichting

5.2.1 Indien één verkrijgende partij specifieke kwaliteiten of kenmerken van een vastgoedobject hoger taxeert dan de marktwaarde, kan die partij worden beschreven als een bijzondere koper en vertegenwoordigen gerapporteerde cijfers die overeenkomen met een bedrag die de opvatting van waarde weergeeft voor die koper, een bijzondere waarde. Zo kan een bepaalde telecomexploitant bereid zijn om een hogere prijs dan de marktprijs te betalen om een antenne op een specifieke locatie te kunnen installeren als deze locatie de laatste is die nodig is om zijn netwerk te voltooien.

5.2.2 Bijzondere waarde zou kunnen worden geassocieerd met elementen van de waarde als lopend bedrijf. De taxateur dient ervoor te zorgen dat die criteria worden onderscheiden van de marktwaarde, onder duidelijke vermelding van eventuele bijzondere uitgangspunten.

5.3 Synergetische waarde (in sommige landen ook wel “marriage value” genoemd)

5.3.1 Dit is een specifieke categorie van bijzondere waarde die taxateurs vaak zullen tegenkomen.

5.3.2 Het betreft een hogere waarde, die tot stand is gekomen wanneer de totale waarde van meerdere vastgoedobjecten (of van meerdere juridische belangen in hetzelfde object) bij elkaar genomen hoger is dan de waarde van de som der afzonderlijke delen.

5.3.3 **Toelichting** - Indien een bijzondere waarde ontstaat waarbij een combinatie van belangen resulteert in een hogere waarde dan het totaal van die belangen bij afzonderlijke taxatie, wordt deze waarde vaak beschreven als een synergetische waarde. In de opdrachtbeschrijving en de taxatierapporten dient duidelijk te worden gespecificeerd waar die waarden nodig zijn of zich voordoen, en ook de marktwaarde dient te worden gerapporteerd om het verschil tussen de twee grondslagen aan te geven.

5.3.4 Dit kan zich vaak voordoen in situaties waarin de verkrijging van een vastgoedobject, meestal een naastgelegen object, extra waarde voor de koper oplevert. Dit kan van belang zijn voor transacties tussen huurder en verhuurder. Indien een vastgoedobject echter dezelfde synergetische waarmedemogelijkheden biedt voor verschillende potentiële bidders (doordat het een of meer van hen een zekere schaalvergroting biedt), dan dient die waarde te worden beschouwd als de marktwaarde van dat object.

6. Beleggingswaarde

6.1 Definitie – “Beleggingswaarde is de waarde die een bepaalde geïdentificeerde partij aan een vastgoedobject toekent om daarin te investeren, om het in eigendom te hebben en tevens zelf te gebruiken, of om het uit te baten.”

6.2 Toelichting

6.2.1 Dit subjectieve concept heeft betrekking op een specifiek vastgoedobject voor een specifieke belegger, groep van beleggers of entiteit met identificeerbare beleggingsdoeleinden en/of -criteria. Aangezien taxaties op deze grondslag een beoordeling vormen van wat een individuele koper zou kunnen willen bieden, zijn zij geen maatstaf voor de algehele beoordeling van het vastgoed op de markt. Aldus worden ze niet geacht in overeenstemming te zijn met of gelijkwaardig te zijn aan taxaties op een andere grondslag, zoals de marktwaarde. Dergelijke taxaties:

- dienen ter vaststelling van de waarde die een specifieke individuele belegger aan een vastgoedobject toekent met zijn eigen daadwerkelijke aandachtspunten, en niet voor een hypothetische partij;
- nemen de overdracht van het vastgoed tussen partijen niet als uitgangspunt.

6.2.2 De toepassing van deze definitie komt aan de orde in EVGN 5.

7. Hypotheekwaarde

7.1 Definitie - De waarde van het onroerende goed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige verhandelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is.

7.2 Toelichting

7.2.1 Bovenstaande definitie werd voor het eerst opgenomen in Bijlage VIII, paragraaf 64, bij Richtlijn 2006/48/EG (Richtlijn Kapitaalvereisten) in het kader van zekerheid in de vorm van onroerende zaken voor de kapitaalvereisten en het kredietrisicobeheer van kredietinstellingen. Deze Richtlijn is vervolgens in 2013 vervangen door Verordening (EU) nr. 575/2013 van het Europees Parlement en de Raad van 26 juni 2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen, waarbij het Basel III-akkoord wordt omgezet in Europees recht (Verordening kapitaalvereisten [CRR – *Capital Requirements Regulation*], OJ L321, 30.11.2013, p.6). De definitie van hypotheekwaarde is opgenomen in artikel 4 lid 74 daarvan.

7.2.2 In de CRR wordt de hypotheekwaarde erkend als taxatiegrondslag voor de berekening van de risicogewogen blootstellingen van kredietinstellingen die worden gedekt door hypotheek op onroerend goed. Nauwkeuriger geformuleerd houdt dit in dat de CRR onroerende zaken erkent als zekerheid, al dan niet ter beperking van het risico, waardoor een lager risicogewicht ontstaat, zodat kredietinstellingen lagere kapitaalvereisten moeten toewijzen. In artikel 229, lid 1, van deze Verordening wordt het volgende bepaald:

“Zekerheden in de vorm van onroerend goed worden door een onafhankelijke schatter gewaardeerd tegen of onder de marktwaarde.

In lidstaten die in hun wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen strenge criteria voor de berekening van de hypotheekwaarde hebben vastgesteld, kan het goed echter door een onafhankelijke schatter tegen of onder de hypotheekwaarde worden gewaardeerd.”

7.2.3. Het concept hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value of MVL) is vooral van waarde in bepaalde Europese landen in het kader van programma's voor langetermijnleningen. Het is een taxatiebenadering op basis van het risico om de risicopositie van kredietinstellingen te beheersen, rekening houdend met bijzondere veiligheidseisen. Het is met name van toepassing op de taxatie van vastgoed voor financieringsdoelinden, d.w.z. taxatie van toelaatbare activa van de cover pool waarmee de uitgifte van gedekte obligaties wordt geborgd. Bankentoezichthouders zien MLV als een instrument voor risicobeheer waarbij alleen rekening wordt gehouden met de langetermijnaspecten van het vastgoed en speculatieve elementen buiten beschouwing worden gelaten. Art. 229. lid 1 CRR bepaalt uitdrukkelijk het volgende:

“De instellingen verlangen dat de onafhankelijke schatter geen speculatieve factoren in de hypotheekwaarde verrekenet en die waarde op doorzichtige en heldere wijze in documentatie vastlegt.”

Anderzijds wordt het concept marktwaarde algemeen gezien als een weerspiegeling van een contante waarde, een marktbeoordeling van de waarde op een bepaald moment (zie EVS 1 en EVA 2).

8. Verzekerbare waarde

8.1 De “verzekerbare waarde” van een vastgoedobject is het in de verzekeringsovereenkomst vermelde bedrag dat geldt voor dat vastgoed als de aansprakelijkheid van de verzekeraar indien de verzekerde schade en financieel verlies lijdt als gevolg van het optreden van een in de verzekeringsovereenkomst gespecificeerd risico met betrekking tot dat vastgoed. Als een taxateur opdracht krijgt om een verzekerbare waarde te verstrekken, dient hij het bedrag vast te stellen dat passende verzekeringsdekking voor het vastgoed biedt.

8.2 Toelichting - Indien de verzekerbare waarde lager blijkt te liggen dan de geleden schade en financiële verliezen bij het optreden van een risico, is er sprake van een onverhaalbaar verlies voor de verzekerde.

8.3 De toepassing en beoordeling van deze taxatiegrondslag komt aan de orde in EVGN 4, Beoordeling van de verzekerbare waarde en schade.

9. Waarde ten behoeve van lokale en landelijke belastingen

In veel landen gelden onroerende eigendommen als grondslag voor lokale en/of landelijke belastingen. Er zijn eenmalige belastingen (bijvoorbeeld bij de koop of verkoop van het vastgoed, of bij overlijden van de eigenaar) en periodieke belastingen, vaak op jaarbasis. Aangezien de voor taxaties te hanteren waardegrondslag doorgaans wordt omschreven in de betreffende landelijke of lokale wet- en regelgeving, zijn deze EVS niet de geschikte plaats om hier nader op in te gaan.

10 Waarden voor onteigening en/of compensatie

Indien de landelijke of de lokale overheid eigendom onteigent ten behoeve van het algemeen belang, wordt de eigenaar (en worden eventuele gebruikers) in passende mate gecompenseerd. Hoewel de compensatie bij onteigeningen dikwijls wordt gebaseerd op de marktwaarde, kan er wegens landelijke en lokale wetgeving en wegens precedentwerking van dit beginsel worden afgeweken. Als zodanig zijn deze EVS niet de geschikte plaats om dit onderwerp nader te bespreken.

EVS 3

De bevoegde taxateur

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Algemeen
4. De bevoegde taxateur
5. Toelichting

EUROPESE TAXATIESTANDAARD 3

Elke taxatie die plaatsvindt in overeenstemming met deze standaarden dient te worden uitgevoerd door of onder strikt toezicht van een bevoegde taxateur.

Taxateurs dienen te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te hanteren en hun werkzaamheden te verrichten op een wijze die hun opdrachtgevers, het publiek, hun beroepsgroep of de desbetreffende landelijke beroepsorganisatie voor taxateurs niet schaadt.

De taxateur moet kunnen aantonen dat hij beschikt over professionele vaardigheden, kennis, inzet en ethisch gedrag die passen bij het soort en de omvang van de taxatie en dient openheid van zaken te geven ten aanzien van alles wat een objectieve beoordeling in de weg zou kunnen staan. Elke taxatie dient een onderbouwd en onafhankelijk waardeadvies te geven op basis van een of meer erkende taxatiegrondslagen.

1. Inleiding

Een opdrachtgever kan alleen vertrouwen op een taxatie als die professioneel is opgesteld door een taxateur die beschikt over passende vaardigheden, competenties, ervaring en objectiviteit.

2. Toepassingsgebied

In deze Standaard wordt besproken wie de verantwoordelijkheid dient te nemen voor een taxatie, waarbij als eis geldt dat het taxatierapport wordt goedgekeurd door een bevoegde taxateur die daarvoor de verantwoordelijkheid draagt. Alle taxateurs die bijdragen aan een rapport dienen te beschikken over voldoende deskundigheid en te werken volgens professionele normen en, voor zover zij taxatievraagstukken bestuderen, te voldoen aan de verwachtingen van deze standaard.

3. Algemeen

3.1 Een taxatie dient te worden opgesteld door een bevoegde taxateur en dient te voldoen aan de eisen van een professionele dienst. Die persoon zal gewoonlijk een natuurlijke persoon zijn, maar incidenteel en in sommige landen kan een taxatie ook worden uitgevoerd door een onderneming met rechtspersoonlijkheid. In elk van beide situaties dienen de relevante werkzaamheden te worden uitgevoerd door personen met passende kwalificaties met de professionele vaardigheden, kennis, competenties en onafhankelijkheid die worden vereist op grond van zowel de EVS als de Beroeps- en gedragscode van Europese taxateurs. Een professionele dienstverlening vereist dat de vaardigheden, kennis en competenties van de taxateur passen bij het soort en de omvang van de taxatie. Ook dient elke factor, die een objectieve beoordeling in de weg zou kunnen staan, bekend te worden gemaakt.

3.2 De voorwaarden voor de opdracht aan de taxateur dienen te worden afgestemd en schriftelijk te worden vastgelegd alvorens over te gaan tot rapportage inzake de taxatie. Taxaties die openbaargemaakt zullen worden of waarop derden zich zullen baseren, worden veelal beheerst door wet- of regelgeving. Vaak gelden er specifieke eisen waaraan een taxateur moet voldoen om geschikt geacht te worden om een waarlijk objectief en onafhankelijk oordeel te geven. Voor de meeste taxaties bestaan er echter geen specifieke wettelijke of regelgevende criteria. Het is derhalve aan de taxateur om zelf per opdracht te beoordelen of hij over de vereiste vaardigheden, kennis, competenties en onafhankelijkheid beschikt (zie EVS 4 voor meer informatie).

3.3 In alle gevallen is het de verantwoordelijkheid van de taxateur om na te gaan of er mogelijke belangenverstrengeling op de loer ligt en zich ervan te vergewissen dat hij beantwoordt aan de vereiste van onafhankelijkheid.

4. De bevoegde taxateur

4.1 Definitie - Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) die verantwoordelijk is voor het opstellen van en het houden van toezicht op taxaties, waarvoor hij verantwoordelijkheid draagt en die worden opgenomen in jaarrekeningen en voor andere toegestane doeleinden, dient een te goeder naam en faam bekendstaand persoon te zijn die kan aantonen:

- (i) ofwel:
 - te beschikken over een universitaire graad, een postacademische diploma;
 - ofwel te beschikken over een ander erkend getuigschrift van een universiteit of hogeschool met betrekking tot taxaties in overeenstemming met de Minimum Opleidingsvereisten (Minimum Educational Requirements of MER) van TEGoVA, alsmede ten minste twee jaar werkervaring op het gebied van taxatie van vastgoed; ofwel
 - te beschikken over langdurige relevante ervaring.

4.2 Competenties. Een bevoegde taxateur is competent als hij kan aantonen:

- (i) te beschikken over voldoende ervaring met betrekking tot taxatie van vastgoed in de plaats en de categorie waaronder het desbetreffende vastgoedobject valt, dan wel de opdrachtgever op de hoogte te hebben gesteld van de ontoereikendheid daarvan alvorens de opdracht te aanvaarden en passende assistentie te hebben ingeroepen van een of meer competente personen met kennis van zaken;
- (ii) voor zover dat is vereist op grond van nationale wet- en regelgeving van het eigen land, in het bezit te zijn van een benodigde vergunning om het taxateursberoep te mogen uitoefenen of een lidmaatschap van een beroepsorganisatie;
- (iii) alle wet- en regelgeving en ethische en contractuele eisen met betrekking tot de taxatie na te leven;
- (iv) te allen tijde de hoogste normen van eerlijkheid en integriteit te zullen hanteren en zijn werkzaamheden te verrichten op een wijze die niet schadelijk is voor zijn opdrachtgevers, het publiek, de beroepsgroep of de desbetreffende nationale beroepsorganisatie voor taxateurs. Alle bevoegde taxateurs en hun vertegenwoordiging door professionele of technische organisaties dienen zich te houden aan de TEGoVA Beroeps- en Gedragscode van Europese taxateurs;
- (v) te beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die passend is voor de taxatiewerkzaamheden die hij op zich heeft genomen (tenzij de Lidorganisatie dat niet voorschrijft);
- (vi) zijn beroepskennis op peil te hebben gehouden en verbeterd door het volgen van een relevant programma voor permanente educatie.

4.3 Verbeterde competenties: Een bevoegde taxateur heeft dit niveau bereikt als hij verbeterde vaardigheden kan aantonen door:

- te voldoen aan de vereisten die worden gesteld door het Recognised European Valuer (REV)-programma van TEGoVA; of
- door te voldoen aan de vereisten van het Residential Valuer (TRV)-programma van TEGoVA.

Zie deel 4 van deze standaarden en de website van TEGoVA.

4.4 Geaccrediteerde ISO-certificering Verschillende Europese staten hanteren specifieke certificeringssystemen voor het toekennen van bevoegdheid aan taxateurs op grond van nationale wet- of regelgeving.

De Europese Standaard EN45013, de Europese Standaard voor certificerende instellingen die certificering van personen uitvoeren, is in 1990 gepubliceerd en geldt sinds 2006 als mondiale standaard ISO/IEC 17024. Dit systeem staat onder beheer van landelijke certificerende instanties die op hun beurt moeten worden geaccrediteerd door een landelijke accreditatie-instelling.

Om een kwalificatie volgens deze standaard goedgekeurd te krijgen, dienen aanvragers te voldoen aan door de certificerende instantie vastgelegde toelatingsvereisten. De vereisten voor deze standaard omvatten training, een schriftelijk en mondeling examen en periodieke hercertificering volgens het door de certificerende instantie ingestelde certificeringsrooster. Gedurende de geldigheidstermijn van het certificaat dienen taxateurs zich te voegen naar de beroepsethiek, wordt erop toegezien dat zij zich houden aan de vereisten en zijn ze verplicht om te werken aan hun continue professionele ontwikkeling (CPD), ook wel permanente educatie (PE) genoemd. ISO 17024, dat de doorgaans uiteenlopende nationale kwalificatieniveaus van taxateurs aan de orde stelt, biedt transparantie op basis van internationaal uniforme vereisten.

4.5 Recognised European Valuer (REV) - TEGoVA heeft het Recognised European Valuer (REV)-programma ontwikkeld om individuele taxateurs via hun beroepsorganisaties een verhoogde status te kunnen toekennen boven de Minimum Opleidingsvereisten van TEGoVA, om opdrachtgevers, met name die uit andere landen, te verzekeren van hun deskundigheid op het gebied van taxatie. Van het REV-programma staat een samenvatting in de informatiebrochure in deel 4 en een gedetailleerder overzicht van de eisen van het programma is te vinden op www.tegova.org.

4.6 TEGoVA Residential Valuer (TRV) -Het TEGoVA Residential Valuer-programma maakt erkenning van kwalificaties, kennis en beroepservaring voor afzonderlijke taxateurs die zich toeleggen op woningtaxatie mogelijk. Als deze erkenning wordt gerealiseerd, kan dit helpen waarborgen dat "interne en externe taxateurs vakbekwaam en voldoende onafhankelijk van het kredietaanvaardingsproces zijn, opdat zij een onpartijdige en objectieve waardebeoordeling kunnen opstellen..." (Richtlijn 2014/17/EU, art. 19, lid 2). Van het TRV-programma staat een samenvatting in de informatiebrochure in deel 4 en een gedetailleerder overzicht van de eisen van het programma is te vinden op www.tegova.org

4.7 Door TEGoVA gestelde minimale opleidingsvereisten (MER)

In het kader van haar opleidingsstrategie ter ondersteuning van standaarden van beroepsdeskundigheid stelt TEGoVA minimale opleidingsvereisten (MER) die haar lidorganisaties aan hun bevoegde leden moeten opleggen, zodat deze gelden voor iedere taxateur die na 1 januari 2003 zijn beroep uitoefent. De door TEGoVA gestelde minimale vereisten worden samengevat in de informatiebrochure in Deel 4. Een gedetailleerder overzicht daarvan is te vinden op www.tegova.org.

4.8 Continue professionele ontwikkeling (of permanente educatie) - De bevoegde taxateur dient zijn deskundigheid bij te houden door op de hoogte te blijven van alle relevante ontwikkelingen in de wetgeving, techniek of anderszins, die van invloed zijn op opdrachten die moeten worden uitgevoerd, zodat hij blijft beschikken over de commerciële en professionele deskundigheid die nodig is voor het opstellen en afgeven van taxaties.

5. Toelichting

5.1 Algemeen

5.1.1 Taxateurs dienen ervoor te zorgen dat zij voldoen aan de eisen van de opdracht, met professionele normen op het gebied van kennis, competentie en onafhankelijkheid. Hieruit volgt dat een taxateur die wordt gevraagd een opdracht uit te voeren eerst inlichtingen moet inwinnen bij de opdrachtgever over de aard van de opdracht en het doel van de taxatie. De bijzonderheden van de opdracht dienen schriftelijk te worden bevestigd door middel van het produceren van en akkoord gaan met de opdrachtvoorwaarden (zie EVS 4). De taxateur moet zowel aan de eisen van de opdrachtgever kunnen voldoen als aan de regels, wetgeving en gedragscodes die van belang zijn voor de opdracht.

5.1.2 EU-definitie

5.1.2.1 De Europese regels die staan vermeld in de Mededeling van de Europese Commissie inzake de toepassing van die regels met betrekking tot staatssteun op vastgoed geven een definitie van een "taxateur" ten behoeve van dergelijke taxaties (Mededeling van de Commissie inzake staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties (Pb C 209, 10/07/1997, p0003-0005 - 31997Y0710) en zijn uitgebreid naar EVA-landen in het Besluit van de Toezichthoudende Autoriteit van de EVA nr. 275/99/COL van 17 november 1999 houdende invoering van richtlijnen betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties en twintigste wijziging van de formele en materiële regels op het gebied van overheidssteun). Casussen met betrekking tot de toepassing van deze regels zijn door het Hof van Justitie van de Europese Unie in overweging genomen.

5.1.2.2 Op grond van deze regels dient de taxateur "een te goeder naam en faam bekendstaand persoon" te zijn die:

- het vereiste diploma heeft behaald in een erkend opleidingsinstituut of een gelijkwaardige universitaire opleiding heeft gevolgd;
- relevante ervaring heeft en in staat is de waarde van gronden en gebouwen te bepalen naargelang de ligging en de categorie ervan."

5.1.2.3 Indien in een lidstaat geen erkende universitaire opleiding bestaat, moet de taxateur: "zijn aangesloten bij een erkende beroepsorganisatie die zich met de taxatie van onroerend goed bezighoudt, en ofwel:

- zijn aangewezen door een rechterlijke instantie of door een gelijkwaardige, onafhankelijke instantie, ofwel
- tenminste over een erkend diploma van middelbaar/secundair onderwijs beschikken en voldoende beroepsscholing met aansluitend tenminste drie jaar praktijkervaring in een kennis van het taxeren van grond van gebouwen in de betrokken streek."

5.2 Belangenverstrengelingen

5.2.1 De eisen die aan de taxateur worden gesteld op het gebied van professionele objectiviteit houden in dat hij zich bewust moet zijn van alles wat zou kunnen worden gezien als een belangenverstrengeling. Bij het vooraf inwinnen van inlichtingen dient hij de opdrachtgever te vragen alle andere belanghebbende of verbonden partijen op te geven, zodat hij kan vaststellen of er sprake is van een mogelijke belangenverstrengeling voor de taxateur, diens partners, mededirecteuren of naaste familieleden.

5.2.2 Indien er sprake is van een dergelijke belangenverstrengeling dient dit schriftelijk te worden meegedeeld aan de opdrachtgever die vervolgens kan kiezen of hij de benoeming al dan niet wil bevestigen, onder voorbehoud van een duidelijke opgave van de omstandigheden in een door de taxateur over te leggen verklaring of rapport.

5.2.3 Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch de opdracht zal moeten weigeren.

5.3 Onafhankelijkheid van de taxateur

5.3.1 Er zijn verschillende omstandigheden waarin de relatie met de opdrachtgever of een andere partij vereist dat de taxateur niet alleen in staat moet zijn en moet worden geacht te zijn op te treden, maar ook onafhankelijk moet zijn en niet verwickeld in potentiële daadwerkelijke of mogelijke belangenverstrengelingen die niet bekendgemaakt zijn en die konden worden voorzien op het moment van acceptatie van de opdracht. Elke verbondenheid, andere mogelijke belangenverstrengelingen of andere gevaren voor de onafhankelijkheid en objectiviteit van de taxateur dienen schriftelijk aan de opdrachtgever te worden meegedeeld en te worden vastgelegd in het taxatierapport. Het gerapporteerde waardeadvies dient dat van de taxateur te zijn en niet van een ander, ook al neemt een taxatiebureau de verantwoordelijkheid voor het advies.

5.3.2 Indien er gezamenlijke taxateurs worden benoemd, gelden voor elk van hen afzonderlijk dezelfde eisen met betrekking tot onafhankelijkheid en objectiviteit als die welke hiervoor zijn vermeld.

5.3.3 Indien een land nationale regels heeft op het gebied van objectiviteit en onafhankelijkheid, dan moeten ook die regels worden nageleefd en moeten die in het rapport worden vermeld.

5.3.4 EU-definities

5.3.4.1 De regels van de Commissie inzake staatssteun, die hierboven bij 5.1.2. al zijn vermeld, vereisen het volgende:

"De taxateur dient zijn taken onafhankelijk uit te voeren, dat wil zeggen dat openbare instanties geen orders mogen geven met betrekking tot het resultaat van de taxatie. Taxatiebureaus van de staat, ambtenaren of ander overheidspersoneel worden als onafhankelijk beschouwd zolang een ongepaste invloed op hun taxatie daadwerkelijk wordt uitgesloten." Mededeling Staatssteun II.1.(a)

5.3.4.2 Art. 208, lid 3, sub b, van de Verordening Kapitaalvereisten (CRR) bepaalt dat:

“een onafhankelijke taxateur dient te beschikken over de nodige kwalificaties, bekwaamheid en ervaring om een taxatie uit te voeren en mag geen enkele rol vervullen in het kredietacceptatieproces”.

5.3.4.3 Art. 229, lid 1, bepaalt dat indien onroerend goed wordt gebruikt als zekerheid, dit door een onafhankelijke taxateur dient te worden getaxeerd. Op 3 oktober 2014 stelde de Europese Bankautoriteit (vraag-ID 2014_1056):

“Overeenkomstig artikel 208, lid 3 sub b van Verordening (EU) nr. 575/2013 (CRR) dient de beoordeling van een onroerend goed als zekerheid te worden uitgevoerd door een taxateur die over de nodige kwalificaties, bekwaamheid en ervaring beschikt om een taxatie uit te voeren en die geen enkele rol vervult in het kredietacceptatieproces. Mits een medewerker van de bank voldoet aan alle voornoemde voorwaarden, kan hij/zij worden beschouwd als een onafhankelijke taxateur zoals bedoeld in artikel 229, lid 1.”

5.3.4.4 De Richtlijn herstel en afwikkeling van banken 2014/59/EU (BRRD) definieert een onafhankelijke taxateur als volgt:

“een persoon die onafhankelijk is van zowel een overheidsinstantie, met inbegrip van de afwikkelingsautoriteit, als de instelling of entiteit als bedoeld in artikel 1, lid 1, onder b), c) of d)”. [artikel 36, lid 1]. In het kader van de BRRD geeft de EBA (Europese Bankautoriteit) verdere bijzonderheden in artikel 2 van de technische reguleringsnormen (Draft Regulatory Standard (RTS) betreffende de onafhankelijkheid van taxateurs, gepubliceerd op 6 juli 2015, en bevestigt zij dat de betreffende persoon “dient te beschikken over de kwalificaties, de ervaring, het vermogen, de kennis en de middelen om de taxatie te kunnen uitvoeren zonder een beroep te hoeven doen op derden, in het bijzonder de betrokken overheidsinstanties, waaronder de afwikkelingsautoriteit, en de betrokken entiteit.”

5.3.4.5 In artikel 19 van de Richtlijn hypothecair krediet 2014/17/EU (MCD) staat het volgende te lezen:

“De lidstaten zorgen ervoor dat de interne en externe taxateurs vakbekwaam en voldoende onafhankelijk van het kredietaanvaardingsproces zijn, opdat zij een onpartijdige en objectieve waardebeoordeling kunnen opstellen, die op een duurzame drager wordt opgeslagen en waarvan de kredietgever een exemplaar bewaart.”

5.3.4.6 De staatssteunregels 1997 bepalen dat

“de taxateur onafhankelijk te werk [dient] te gaan bij de uitvoering van zijn taken” (zie 4.2.2 hierboven voor de volledige tekst).

5.4 Aansprakelijkheid van de taxateur

5.4.1 De taxateur heeft opdracht gekregen om een professionele taak uit te voeren, waarbij hij een advies geeft over de waarde van vastgoed, of een of meer juridische belangen in desbetreffend vastgoed waarop de opdrachtgever geacht mag worden zijn beslissing te kunnen baseren. Aldus is de rol van de taxateur er een die aansprakelijkheid meebrengt en kunnen onvolkomenheden leiden tot verlies voor de opdrachtgever en rechtsmaatregelen tegen de taxateur.

5.4.2 Afhankelijk van de omstandigheden en het nationale rechtssysteem kan die aansprakelijkheid optreden indien een verlies het gevolg is van verzuim om vaardigheden en zorg te betrachten, schending van de overeenkomst of anderszins.

5.4.3 De omvang van die aansprakelijkheid kan zijn bepaald door de schriftelijke instructies en de opdrachtvoorwaarden, alsmede door het opstellen van en de voorbehouden in het taxatierapport.

5.4.4 De taxateur kan trachten zijn aansprakelijkheid te beperken in de voorwaarden van zijn overeenkomst met de opdrachtgever. Tenzij duidelijk is dat een derde inzage moet hebben in het rapport (bijvoorbeeld indien het vastgoed moet dienen als zekerheid), zou het gebruik daarvan kunnen worden beperkt tot de opdrachtgever en zou aansprakelijkheid jegens derden uitdrukkelijk kunnen worden uitgesloten.

5.4.5 In een aantal landen gelden echter strikte (wettelijke) beperkingen voor de beperking van aansprakelijkheid. Taxateurs wordt dan ook aangeraden, alvorens te trachten daartoe strekkende bepalingen op te stellen, juridisch advies in te winnen over de waarschijnlijke gevolgen van beperkende bepalingen.

5.4.6 Als beroepsbeoefenaar heeft de taxateur allereerst een plicht jegens zijn opdrachtgever. Beperkingen van zijn aansprakelijkheid mogen niet ten koste gaan van de professionaliteit van de taxatie.

5.4.7 De taxateur dient taken op zich te nemen die binnen zijn competentie vallen en deze professioneel binnen de grenzen van zijn instructies uit te voeren, waarbij hij het vastgoed beoordeelt en al het relevante bewijsmateriaal tracht te vinden alvorens over te gaan tot vaststelling van de waarde, en deugdelijke bescheiden bijhoudt en op professionele wijze rapporteert.

5.4.8 *Beperkingen aan de deskundigheid onderkennen*- De taxateur mag geen opdrachten aannemen op gebieden waarop hij niet deskundig is. In complexere gevallen is het mogelijk dat de taxateur incidenteel niet over de nodige specialistische deskundigheid beschikt om de opdracht correct tot een goed einde te kunnen brengen. Men denke bijvoorbeeld aan geologie, milieuvraagstukken, mineralen, accountancy of een juridische kwestie. Onder die omstandigheden dient de taxateur de opdrachtgever daarvan op de hoogte te stellen en specialistische professionele assistentie in te roepen om de opdracht af te ronden. Om verwarring omtrent verantwoordelijkheden en mogelijke problemen op het gebied van contractuele aansprakelijkheid te voorkomen, wordt taxateurs aangeraden om de opdrachtgever, waar mogelijk, de deskundige rechtstreeks opdracht te laten geven in plaats van dat de taxateur de deskundige opdracht geeft.

5.4.9 *Beroepsaansprakelijkheidsverzekering* - Aangezien de omvang van de aansprakelijkheid voor de taxateur, die kan voortvloeien uit een taxatie (samen met kosten van daarmee samenhangende rechtsmaatregelen of rente die hangende een geschil wordt opgebouwd) vaak groter kan zijn dan het persoonlijke of zakelijke vermogen van de taxateur, is het in veel landen mogelijk om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Omdat zij erkennen dat die dekking de opdrachtgever zekerheid biedt, stellen veel beroepsorganisaties het aanhouden van passende dekking als voorwaarde voor bevoegd lidmaatschap. Deze is echter niet in elk land beschikbaar en in sommige landen waar deze wel beschikbaar is, niet verplicht.

EVS 4

Het taxatieproces

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Opdrachtvoorwaarden
4. Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen
5. Toelichting
6. Onderbouwing van de taxatie
7. Taxatiebeoordelingen

EUROPESE TAXATIESTANDAARD 4

De opdrachtvoorwaarden en de grondslag voor de taxatie dienen schriftelijk te worden vastgelegd en overeengekomen voordat de taxatierapportage wordt opgesteld.

De taxatie dient te worden onderzocht, opgesteld en schriftelijk gepresenteerd volgens een professionele standaard. De uitgevoerde werkzaamheden dienen genoegzaam te zijn om het advies van de gerapporteerde waarde te onderbouwen.

De gegevens die zijn verkregen nadat een taxatie is afgegeven moeten voldoende mogelijkheid bieden om na te gaan of de analyse en beoordeling in de benaderingswijze(n) voldoende waren voor het soort en de omvang van de taxatie om tot een advies van de gerapporteerde waarde te komen.

1. Inleiding

Een taxatie dient professioneel te worden uitgevoerd, waarbij het vastgoed wordt beoordeeld en al het beschikbare bewijs wordt meegewogen, zodat het resultaat verdedigbaar is in geval van betwisting.

2. Toepassingsgebied

In deze Standaard komen de procedurele stappen aan de orde die worden gevolgd bij het opstellen van het taxatierapport - te beginnen met de opdrachtvoorwaarden. Vervolgens komen de beoordeling en de inspectie van het vastgoed aan de orde en daarna wordt het Taxatierapport en het bewaren van gegevens onder de loep genomen. Ten slotte worden de mogelijke overwegingen besproken indien een taxateur de opdracht krijgt om een bestaande taxatie te beoordelen.

3. Opdrachtvoorwaarden

3.1 De opdrachtvoorwaarden zijn de specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur en de opdrachtgever zijn overeengekomen. Deze voorwaarden worden voorgelegd aan de (potentiële) opdrachtgever zodra de taxateur mondelinge of schriftelijke instructies heeft ontvangen voor een taxatie. Per instructie worden specifieke voorwaarden opgesteld. Deze dienen een duidelijke en accurate weergave te zijn van de aard en het doel van de taxatie en van de omvang van het uit te voeren onderzoek waarop het daaropvolgende gerapporteerde waardeadvies wordt gebaseerd.

3.2 De opdrachtvoorwaarden dienen schriftelijk en gedetailleerd te worden overeengekomen. Als het gaat om kredietverstrekking, andere financiële opdrachten of opdrachten in verband met curatele, dienen de voorwaarden schriftelijk te worden overeengekomen voordat de taxatie aan de opdrachtgever wordt overgelegd.

3.3 De belangrijkste overeengekomen voorwaarden of instructies dienen in het rapport te worden vermeld.

3.4 De overeengekomen opdrachtvoorwaarden dienen mogelijk later te worden bijgesteld. Alle eventuele bijgestelde voorwaarden dienen schriftelijk te worden vastgelegd om misverstanden en daaruit voortvloeiende geschillen te voorkomen.

3.5 De voorwaarden die hieronder bij 3.9 staan vermeld, moeten als minimale voorwaarden worden beschouwd. Taxateurs worden geacht om voorwaarden waar van toepassing of waar nodig te wijzigen en aan te scherpen op basis van lokale gebruiken, vereisten van de TEGoVA-lidorganisatie (TMA), en/of landelijke wet- en regelgeving.

3.6 De opdrachtvoorwaarden dienen regelmatig te worden beoordeeld aan de hand van feedback van de klanten of wijzigingen van de door de klant gestelde eisen.

3.7 Als het produceren van schriftelijke voorwaarden wordt nagelaten, dan geldt dit als niet-naleving van de EVS 2016 en van de door TEGoVA in de beroeps- en gedragscode voor Europese taxateurs voorgeschreven vereisten. Dit zou

bovendien kunnen leiden tot een ontoereikend verweer bij mogelijke rechtszaken in verband met vergoedingen, onachtzaamheid of prestatie.

3.8 Indien er voor een en dezelfde klant regelmatig taxaties van dezelfde aard worden uitgevoerd, bijvoorbeeld taxaties voor leningen, en de taxateur heeft bij een eerdere gelegenheid de opdrachtvoorwaarden reeds verstrekt, dan dient de taxateur schriftelijk te bevestigen dat deze voorwaarden blijven gelden tenzij er met de opdrachtgever iets anders is overeengekomen. Als er vervolgens wijzigingen in de opdrachtvoorwaarden optreden, dient de opdrachtgever hiervan schriftelijk te worden geïnformeerd zodra deze gewijzigde voorwaarden in werking treden.

3.9 Minimaal moeten de volgende voorwaarden worden overlegd en overeengekomen:

- de identiteit van de opdrachtgever;
- het doel van de taxatie;
- de exacte omvang van het vastgoed/belang dat wordt getaxeed;
- de taxatiegrondslag(en);
- een specifieke waardepeildatum;
- bevestiging dat er geen sprake is van een potentieel conflict. Verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen;
- de identiteit en status van de taxateur;
- uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen;
- de reikwijdte en de omvang van het onderzoek;
- gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie;
- alle eventuele beperkingen op publicatie;
- de mate waarin er sprake is van een zorgplicht;
- naleving van Europese taxatiestandaarden;
- de grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding.

Zie tabel onder 5.10

3.10 Afhankelijk van de aard van de opdracht, wet- en regelgeving of TMA-lidmaatschapsvereisten worden er aanvullende voorwaarden vastgesteld. Er dient te worden verwezen naar eventuele door de TMA uitgevoerde toezicht op taxaties, waarbij ook het doel van het toezicht wordt vermeld.

4. Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen

4.1 Het kan nodig zijn dat de taxateur contact heeft met andere adviseurs van de opdrachtgever om de benodigde informatie te verzamelen. Indien de taxatie nodig is voor opname in jaarrekeningen, is het van belang om nauw contact te onderhouden met de accountants om er zeker van te zijn dat de uitgevoerde werkzaamheden overeenkomen met wat nodig is en om zich te verzekeren van consistentie en het gebruik van passende taxatiegrondslagen.

4.2 De taxateur zal op zijn professionele oordeel afgaan of hij gebruikmaakt van de verstrekte of openbaargemaakte informatie. De overeengekomen opdrachtvoorwaarden moeten, als er gebruik wordt gemaakt van informatie die is verstrekt door de opdrachtgever, diens vertegenwoordigers of derden, expliciet vermelden in hoeverre daarvan is gebruikgemaakt.

5. Toelichting

5.1 Het is de absolute verantwoordelijkheid van taxateurs dat zij (kunnen worden geacht te) beschikken over competenties en kwalificaties en niet gehinderd worden door een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstrengeling, of anderszins hebben verklaard dat er sprake is van een daadwerkelijke of schijnbare tekortkoming, en maatregelen hebben genomen om die te verhelpen, zodat zij de voorgenomen opdracht kunnen uitvoeren;

5.2 Onverwachte gebeurtenissen, zoals juridische geschillen, kunnen zich nog vele jaren na afronding van de oorspronkelijke taxatieopdracht voordoen. De historische context en de motivering achter bijzondere voorwaarden kunnen dan moeilijk te achterhalen zijn, tenzij deze op hetzelfde moment schriftelijk zijn vastgelegd. Uit die vastlegging blijkt dan ook of de taxatie is gebruikt voor andere doeleinden dan die waarvoor de taxatie was opgesteld.

5.3 Naast de voordelen voor de taxateur van een duidelijk en beknopt document dat vóór aanvang van de opdracht is opgesteld en afgestemd, zorgt dit ervoor dat de opdrachtgever en diens adviseurs weten wat ze kunnen verwachten en kunnen beoordelen of wat ze krijgen is wat ze wilden en verwachtten.

5.4 **Uitbestede taxaties** - Het uitbesteden van werkzaamheden aan andere specialistische taxateurs of het inroepen van aanzienlijke professionele assistentie van derden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de opdrachtgever. Die goedkeuring van de opdrachtgever dient schriftelijk te worden vastgelegd en in het taxatierapport te worden opgenomen.

5.5 **Taxaties die aan een derde worden doorgegeven** - Het risico bestaat dat taxaties die voor het ene doel worden opgesteld worden doorgegeven aan een derde en gebruikt voor een ander doel dat daarvan losstaat. Daarom moet in de opdrachtvoorwaarden elke aansprakelijkheid jegens derden worden uitgesloten en de beperkte aard van de taxatie, die uitsluitend bedoeld is voor het doel van de opdrachtgever, worden vermeld.

5.6 **Taxaties die niet conform de EVS zijn** - Indien een taxateur wordt gevraagd een taxatie uit te voeren op een grondslag die niet in overeenstemming is of die in strijd is met deze standaarden, dient de taxateur de opdrachtgever bij aanvang van de opdracht op de hoogte te stellen dat het rapport geldt onder het voorbehoud van afwijking van de EVS. Zie EVGN 10.

5.7 **Taxaties die worden uitgevoerd met beperkte informatie of waar bijzondere uitgangspunten nodig zijn** - Er kan zich een situatie voordoen waarin beperkte informatie, ontoereikende inspectiemogelijkheden of beperkte tijd beschikbaar is voor de taxateur. Zo kan bijvoorbeeld in sommige gevallen het rapport nodig zijn voor intern gebruik door het management, terwijl het in andere gevallen nodig kan zijn in verband met een fusie of overname, waarbij de factor tijd van essentieel belang is. In die gevallen dient de taxateur ervoor te zorgen dat de opdrachtvoorwaarden bevestigen dat het rapport alleen is bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en niet wordt gepubliceerd.

5.8 Een taxateur kan **bijzondere uitgangspunten** moeten hanteren of de opdrachtgever kan van hem verlangen dat hij de taxatie uitvoert op basis van bijzondere uitgangspunten. Men kan hierbij denken aan bijvoorbeeld:

- het uitgangspunt van bezit in onbewoonde staat waar het vastgoed verhuurd is;
- taxatie op basis van het uitgangspunt van een bouwvergunning die afwijkt van de daadwerkelijke vergunning;
- uitgangspunten waarbij een grondslag wordt geboden voor de taxatie van vastgoed met brandschade;
- bijzondere uitgangspunten bij de taxatie van verhandelbaar vastgoed.

Onder die omstandigheden is het van essentieel belang dat in de opdrachtvoorwaarden duidelijk wordt vermeld dat in het taxatierapport, en alle publicaties op basis daarvan, in duidelijke bewoordingen de instructies moeten worden opgenomen in verband met de taxatie en het doel en de context van die taxatie, de mate van beperking van de inlichtingen en de gehanteerde uitgangspunten, de afhankelijkheid van de juistheid van de gebruikte informatiebronnen, het advies dat de taxatie weergeeft en de mate van afwijking van deze Standaarden.

5.9 In uitzonderlijke gevallen kan het passend en raadzaam zijn om **taxaties met passende voorbehouden** uit te brengen in situaties waarin de volgende beperkte omstandigheden gelden:

- de taxateur heeft het desbetreffende vastgoed reeds geïnspecteerd en is bekend met dat vastgoed en met de markt en de ligging daarvan; of
- de taxateur heeft voldoende gedetailleerde aanvullende informatie ontvangen van het management en/of interne taxateurs van de onderneming om de hiaten in de eigen inlichtingen van de taxateur te ondervangen.

5.10 Toelichting op minimale opdrachtvoorwaarden

Voorwaarden	Toelichting
De identiteit van de opdrachtgever	De taxateur moet zich ervan vergewissen dat de opdrachtgever specifiek wordt vermeld. In het geval dat er instructies worden verstrekt door de directeur van een bedrijf zal waarschijnlijk het bedrijf en niet de directeur de opdrachtgever zijn. Bij taxaties ten behoeve van kredietverlening is het mogelijk dat de instructies worden verkregen van, en worden betaald door, de kredietverstrekker van de opdrachtgever, hoewel in de meeste gevallen de opdrachtgever ook de kredietverstrekker zal zijn.

<p>Het doel van de taxatie</p>	<p>Aangezien het specifieke doel van de taxatie de te hanteren taxatiegrondslag(en) zal bepalen, is het van belang dat er duidelijkheid wordt verschaft. Het is verstandig om te vermelden dat de taxatie alleen van toepassing is op het specifieke geïdentificeerde doel.</p>
<p>De exacte omvang van het vastgoed/belang dat wordt getaxeerd</p>	<p>Het volgende dient in overweging te worden genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - waar de grenzen van het te taxeren vastgoed niet gedefinieerd zijn, kan het nodig zijn om te verwijzen naar een plattegrond of ander vast object; - indien het vastgoed deel uitmaakt van een groter geheel (bijv. een appartement), dan dient het exacte adres te worden vermeld; - er kan sprake zijn van meerdere juridische belangen of rechtspersonen; het getaxeerde moet worden gespecificeerd; - indien het vastgoed aard- en nagelvaste zaken, toebehoren, installaties of machines omvat, dient te worden gespecificeerd van welke daarvan wordt aangenomen dat die deel blijven uitmaken van het vastgoed; - indien een vastgoedobject dat wordt getaxeerd, wordt verhuurd, kunnen verbeteringen die door de huurders zijn aangebracht bij verlenging of herziening van een huurovereenkomst buiten beschouwing worden gelaten. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde.
<p>De taxatiegrondslag(en)</p>	<p>De gerapporteerde taxatiegrondslag(en) dient/dienen te worden gespecificeerd. Indien de reële waarde de taxatiegrondslag vormt, dient - zoals vermeld in EVS 2, paragraaf 4.1 - de correcte definitie van het begrip reële waarde te worden gegeven aangezien het begrip wordt gebruikt in twee specifieke, maar te onderscheiden, contexten, waarbij het verschillende toepassingen heeft: Er dient een in de EVS erkende taxatiegrondslag te worden gebruikt. Dit kan worden bepaald door de opdrachtgever, de beroepsorganisatie of door wet- en regelgeving.</p>
<p>Een specifieke waardepeildatum</p>	<p>De waardepeildatum dient een specifieke, met de opdrachtgever overeengekomen datum te zijn. Vermelden dat de taxatie wordt gedateerd op de dag van het rapport is niet acceptabel.</p>

<p>Bevestiging dat er geen sprake is van potentiële belangenverstrengeling. Verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen</p>	<p>In het algemeen zullen taxateurs kunnen verklaren dat er geen sprake is van potentiële belangenverstrengeling die hen ervan zou weerhouden om onafhankelijk op te treden. Daar waar sprake is van potentiële belangenverstrengeling dient de taxateur de situatie toe te lichten en voorstellen aan te dragen voor een werkwijze die ervoor zorgen dat hij onafhankelijk kan optreden.</p> <p>Er dient een verklaring te worden opgenomen omtrent de vraag of de taxateur eerder betrokken is geweest bij het vastgoed of de betrokken partijen, ongeacht of daar al dan niet sprake van is geweest.</p>
<p>De identiteit en status van de taxateur</p>	<p>Duidelijk maken of hij handelt in een externe, onafhankelijke hoedanigheid, als natuurlijke of rechtspersoon, of als onafhankelijke interne taxateur. Bevestiging dat de voorschriften van de beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten en de gedrags- en beroepscode van TEGoVA voor Europese taxateurs worden nageleefd.</p> <p>Eventuele aan de taxateur toegekende kwalificaties en titels dienen te worden vermeld, waaronder ook REV of TRV. Onder bepaalde omstandigheden is het gepast om de ervaring van de taxateur met soortgelijke taxaties op dezelfde locatie te vermelden.</p> <p>Voor een dergelijke vermelding kan worden volstaan met een bevestiging dat de taxateur voldoende kennis over de specifieke markt heeft en beschikt over de vaardigheden en de kennis om de taxatie op competente wijze uit te voeren.</p>
<p>Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen</p>	<p>Alle uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten die worden gehanteerd bij het opstellen van de taxatie of het taxatierapport dienen te worden gespecificeerd, ook als deze ongewijzigd zijn gebleven ten opzichte van eerdere instructies. Daar waar wordt afgeweken van de EVS dienen deze afwijking en de daaraan ten grondslag liggende redenering en rechtvaardiging te worden vermeld. Zie EVS 1.</p>

<p>De reikwijdte en de omvang van het onderzoek</p>	<p>De reikwijdte en de omvang van het door de taxateur uit te voeren onderzoek dienen duidelijk te worden beschreven. Daarbij is de volgende informatie verplicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de omvang van de inspectie (intern en extern); - alle eventuele gebruikmaking van onderzoek van achter het bureau, waaronder, indien van toepassing, gegevens met betrekking tot de vraag of het vastgoed zich bevindt binnen een gebied dat is aangemerkt als overstromingsrisicogebied. - alle eventuele gebruikmaking van door de opdrachtgever, diens vertegenwoordigers of derden verstrekte informatie; - alle eventuele informatie die is opgevraagd maar niet beschikbaar was toen het rapport werd opgesteld; - de energieprestatiescore en overige duurzaamheidsfactoren die mogelijk van invloed zijn op de waarde, met toelichting waar nodig. - alle eventuele rapporten die zijn verstrekt in verband met asbest of andere vervuilende stoffen dan wel de afwezigheid van dergelijke rapporten; - alle eventuele door verzekeraars en/of overige derden gestelde eisen; en - bevestiging dat de omvang van het onderzoek voldoende zal zijn om een volledig gerechtvaardigd waardeadvies te kunnen rapporteren (of een verklaring waar dit niet het geval is).
<p>Gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie</p>	<p>Indien de opdrachtgever informatie heeft verstrekt met betrekking tot het vastgoed of indien de opdrachtgever de taxateur adviseert om informatie bij een specifieke derde op te vragen, dan dient er in de voorwaarden te worden vermeld dat de taxateur afgaat op die informatie en niet zal natrekken of de verstrekte informatie accuraat is.</p>
<p>Alle eventuele beperkingen op publicatie</p>	<p>De taxateur dient te vermelden dat er een voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om de taxatie of het rapport te mogen reproduceren of om in de openbaarheid ernaar te verwijzen. In sommige gevallen is het passend om te vermelden dat de inhoud van de taxatie of het rapport alleen toegankelijk is voor hen ten aanzien van wie de taxateur een zorgplicht heeft.</p>

De mate waarin er sprake is van een zorgplicht	De identiteit van de partijen ten aanzien van wie een zorgplicht bestaat, moet worden gespecificeerd. Mogelijk is het passend om te specificeren dat er geen verantwoordelijkheid of zorgplicht jegens andere partijen bestaat.
Naleving van Europese taxatiestandaarden	Indien de taxatie voldoet aan de vereisten van de EVS, dient hieraan te worden gerefereerd met vermelding van de titel Europese taxatiestandaarden 2016. Als de taxatie moet voldoen aan andere normen of standaarden, dient dit dienovereenkomstig te worden vermeld.
De grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding	Alle door de opdrachtgever te dragen relevante kosten en vergoedingen dienen te worden gespecificeerd. Als er onkosten in rekening worden gebracht, moet tevens worden vermeld waarop de onkosten zijn gebaseerd. Als de vermelde bedragen exclusief btw of overige belastingen zijn, dan dient dit erbij te worden vermeld. Als de opdrachtgever geen btw-nummer heeft (bijvoorbeeld als hij een particulier is), dient het totale bedrag inclusief btw te worden vermeld. Indien vergoedingen worden vastgesteld door derden of wettelijk zijn voorgeschreven, dient het daadwerkelijk in rekening te brengen bedrag te worden vermeld.

6. Onderbouwing van de taxatie

6.1 Voor een professionele taxatie is het nodig dat de taxateur het desbetreffende vastgoed in de context beoordeelt en onderzoek doet naar alle zaken die van belang zijn voor de waarde van het vastgoed en deze controleert. De kwaliteit van de taxatie hangt deels af van de kwaliteit van de informatie die wordt gebruikt bij het opstellen daarvan, zodat de taxateur alle bronnen en de datum van die informatie zal moeten controleren. Ook de marktomstandigheden die van belang zijn voor het desbetreffende vastgoed moeten worden bestudeerd, aangezien die, als ze deugdelijk zijn beoordeeld, deel uitmaken van de grondslag waarop beslissingen kunnen worden genomen. De gegevens die zijn verkregen nadat een taxatie is afgegeven moeten voldoende mogelijkheid bieden om na te gaan of de analyse en beoordeling in de benaderingswijze(n) om tot een advies van de gerapporteerde waarde voldoende waren voor het soort en de omvang van de taxatie.

6.2 Vastgoedinspectie - In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed dient de taxateur het zelf te gaan bezichtigen. Daarbij zullen gewoonlijk

het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving worden geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het vastgoed. In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperktere inspectie plaatsvinden of kan de taxateur toestemming krijgen om uit te gaan van een inspectierapport dat is opgesteld door een derde. Dit dient dan in elk geval wel in het taxatierapport te worden vermeld. Een taxatie die is gebaseerd op een inspectie door een derde brengt risico's mee voor wat betreft de kwaliteit van die inspectie en de interpretatie daarvan door de taxateur. De taxateur dient onder de aandacht te brengen dat zijn conclusie anders zou kunnen zijn geweest als hij het vastgoed persoonlijk deugdelijk had geïnspecteerd.

6.3 De aard van de inspectie op locatie hangt af van het vastgoed en nationale wetgeving, gebruiken en praktijken, maar de taxateur dient de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de locatie die van invloed zijn op de waarde vast te leggen.

6.4 De aard en de omvang van de vastgoedinspectie(s) zullen afhangen van het doel van de taxatie en de met de opdrachtgever overeengekomen grondslag. Er kunnen zich omstandigheden voordoen, zoals de verstrekking van een portefeuilletaxatie, waarbij het passend is om de inspectie(s) te beperken, bijvoorbeeld tot alleen de buitenzijde en de ligging of een bureautaxatie. Indien er geen inspectie heeft plaatsgevonden, of indien die niet deugdelijk heeft plaatsgevonden waarbij alle benodigde informatie kon worden verzameld, moet dit worden vastgelegd in het taxatierapport of de verklaring, onder vermelding van de reden voor de beperking, aangezien factoren die van aanzienlijke invloed zouden kunnen zijn op de waarde van het vastgoed wellicht niet zijn aangegeven.

6.5 **Taxaties “van achter het bureau”** -Een eerste taxatie van een object “van achter het bureau”, d.w.z. waarbij het object noch van buiten noch van binnen is geïnspecteerd, geldt niet als conform de EVS. Hertaxaties van achter het bureau kunnen EVS-conform zijn mits de taxateur is overtuigd dat de omgeving sinds zijn laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben en mits hij door de klant schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat er sinds de laatste inspectie geen aanmerkelijke wijzigingen aan het object zelf zijn aangebracht.

6.6 Er dient aandacht te worden gegeven aan het vaststellen van relevante punten van financiële, juridische of regelgevende aard met betrekking tot het vastgoed.

6.7 Na inspectie van het vastgoed dienen taxateurs te trachten beschikbare (te koop respectievelijk te huur staande) vergelijkingsobjecten te vinden en te bestuderen, en deze uitgebreid te analyseren op een gewone grondslag voor wat betreft bewijs van prijzen en/of rendementen.

6.8 Voor taxaties ten behoeve van kredietverlening op onderpand is een objectieve beoordeling vereist van vastgoed specifieke risicofactoren die verband houden met de structuur en de duur van het voorgenomen krediet. Zie EVGN 2.

6.9 De gerapporteerde cijfers moeten niet alleen worden vermeld maar ook onderbouwd. De taxatie is het eindresultaat van het door de taxateur uitgevoerde onderzoek, waaruit blijkt dat hij over de vaardigheid beschikt om gegevens vanuit verschillende bronnen te vergaren, die informatie efficiënt te gebruiken en een weloverwogen advies te verstrekken.

6.10 De inhoud van een taxatierapport wordt bepaald door het doel en de overeengekomen voorwaarden. In EVS 5 wordt de taxatierapportage behandeld.

6.11 Indien de taxateur op de hoogte is van marktonzekerheid, volatiliteit of andere aangelegenheden die een risico meebrengen voor de waarde, dienen deze te worden bestudeerd en in de beoordeling te worden gerapporteerd. EVIP 2 biedt ondersteunende richtlijnen op het gebied van taxatiezekerheid en marktrisico.

7. Taxatiebeoordelingen

7.1 Om verschillende redenen, waaronder een mogelijke rechtszaak of welke verband houden met andere gevoelige kwesties, kan een taxateur worden gevraagd een taxatie die door een andere taxateur is opgesteld te beoordelen. In sommige gevallen kan het daarbij gaan om taxaties achteraf. Als gevolg daarvan zal de taxateur bijzondere zorg moeten betrachten alvorens ermee in te stemmen het werk van een andere taxateur te beoordelen. Er kunnen zich ook omstandigheden voordoen waarbij een dergelijke beoordeling extra vertrouwen in een taxatie kan geven of twijfel kan wegnemen of verminderen.

7.2 Bij omstandigheden waarin de taxateur betrokken kan zijn bij een beoordeling moet men bijvoorbeeld denken aan de situatie waarin:

- de taxatie ter ondersteuning dient van een intern uitgevoerde taxatie;
- de taxateur het werk van teams van onafhankelijke taxateurs wenst te coördineren; en
- een representatieve steekproef van vastgoedobjecten dient ter controle van de algehele nauwkeurigheid van de taxatie.

7.3 De opdracht aan de beoordelende taxateur kan variëren van een behoefte aan algemene opmerkingen over de methodiek en de naleving van standaarden tot een specifieke en grondige beoordeling van een individuele taxatie.

7.4 Incidenteel kan een taxateur worden gevraagd een taxatie te beoordelen die is uitgevoerd door het management of een interne taxatie van de opdrachtgever of een andere partij, dan wel om een hertaxatie uit te voeren met betrekking tot vastgoedobjecten die reeds bekend zijn bij de taxateur. In die gevallen dient de taxateur vooraf schriftelijk, in onderling overleg, de opdrachtvoorwaarden, de opgelegde beperkingen en de daaruit voortvloeiende aard van het voorbehoud voor het taxatierapport uiteen te zetten. Normaal gesproken is het raadzaam dat de taxateur de zaak bespreekt met de oorspronkelijke taxateur, hoewel dit soms niet mogelijk zal zijn, bijvoorbeeld in een gerechtelijke procedure. De beoordelende taxateur dient in de opdrachtvoorwaarden duidelijk met de opdrachtgever af te spreken of hem dit wel of niet is toegestaan. In het rapport dient duidelijk te worden aangegeven of besprekingen met de oorspronkelijke taxateur hebben plaatsgevonden.

7.5 Een taxatierapport voor een dergelijke beoordeling kan soms beperkt zijn tot opmerkingen over de vraag of de gehanteerde grondslag passend was of, na een steekproeftaxatie van een representatieve dwarsdoorsnede, tot een algemenere verklaring omtrent de algehele nauwkeurigheid van de totale taxatie of de vraag of de Europese Taxatiestandaarden in acht zijn genomen.

7.6 De beoordelende taxateur dient (ten minste) te beschikken over alle feiten en gegevens die relevant zijn met betrekking tot de waardepeildatum waarvan de eerste taxateur is uitgegaan. Net als bij een eerste taxatie is een dergelijke beoordeling beter onderbouwd als hij een persoonlijke inspectie heeft uitgevoerd en alle juiste inlichtingen heeft ingewonnen. Als hij niet over deze informatie beschikt dan dient die beperking, hoewel zijn zienswijze nuttig kan zijn voor de opdrachtgever, te worden aangetekend en mogen de daaruit voortvloeiende zienswijzen niet verder worden verspreid (tenzij dit verplicht is in het kader van een proces om tot een oplossing van een geschil te komen). Kritische opmerkingen die niet deugdelijk onderbouwd zijn, zouden lasterlijk kunnen zijn.

EVS 5

Rapportage inzake taxatie

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Taxatierapportage - definities
4. Het taxatierapport of -certificaat
5. Toelichting bij de taxatie

EUROPESE TAXATIESTANDAARD 5

De taxatie dient te worden gepresenteerd in een duidelijke schriftelijke vorm volgens een professionele norm, transparant voor wat betreft de opdracht, het doel, de grondslag, de methode, de conclusie en het beoogde gebruik van de taxatie zoals vermeld in de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.

1. Inleiding

De waarde zoals die door de taxateur wordt beoordeeld, moet helder en effectief aan de klant worden gecommuniceerd. Het taxatierapport is het document op basis waarvan de klant zijn beslissingen zal nemen. Het is derhalve van belang dat dit rapport exact is, zowel voor wat betreft de daarin gedane uitspraken als voor wat betreft eventuele expliciet gemaakte voorbehouden en reserves

2. Toepassingsgebied

Deze standaard betreft het taxatierapport waarin de taxateur de klant informeert over de vastgestelde waarde.

3. Taxatierapportage - Definities

3.1 In de EU-verordening kapitaalvereisten 575/2013 worden zowel marktwaarde als hypotheekwaarde gedefinieerd, in overeenstemming met de in de EVS uiteengezette definities. Hierin wordt vervolgens in artikel 229 gesteld dat:

“Een instelling verlangt dat de onafhankelijke taxateur de marktwaarde op doorzichtige en heldere wijze in documentatie vastlegt.”

en

“De instellingen verlangen dat de onafhankelijke taxateur [de hypotheekwaarde] op doorzichtige en heldere wijze in documentatie vastlegt.”

Dit is maar één voorbeeld van een wettelijke vereiste voor transparante en heldere rapportage, in dit geval met betrekking tot taxaties voor Europese banken en financiële instellingen in het kader van gedekte leningstransacties.

3.2 Het vastleggen van de marktwaarde (of de hypotheekwaarde) in documentatie komt aan de orde in het taxatierapport.

3.3 Een **taxatierapport** documenteert de reikwijdte, belangrijkste uitgangspunten, waardebepalingsmethoden en conclusies van een opdracht. Het rapport geeft een professioneel waardeadvies, gebaseerd op een erkende taxatiegrondslag, of erkende taxatiegrondslagen, binnen het kader van de Europese taxatiestandaarden.

3.4 De termen “taxatiecertificaat”, “waardecertificaat” en “waardeverklaring” hebben in bepaalde landen een specifieke betekenis voor het karakteriseren van wettelijke documenten. Wat die documenten met elkaar gemeen hebben is dat er een eenvoudige waardebevestiging voor vereist is, zonder dat de context, de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten of analytische processen achter het uitgebrachte advies hoeven te worden beschreven.

4. Het taxatierapport of -certificaat

4.1 Algemeen

4.1.1 Een taxatierapport dient schriftelijk te zijn en op een betrouwbare en voor de gebruikers en klanten begrijpelijke wijze te zijn opgesteld en gepresenteerd. Dit geldt zowel voor een rapport waarin de marktwaarde wordt gecommuniceerd als voor rapporten betreffende alle overige taxatiegrondslagen, aangezien dit zowel de taxateur als de klant zekerheid biedt.

4.1.2 Het taxatierapport dient de instructies voor de opdracht te vermelden, de grondslag en het doel van de taxatie en de resultaten van de analyse die heeft geleid tot het waardeadvies, inclusief, waar van toepassing, de gehanteerde vergelijkingswaarden. Ook kan het rapport een toelichting bevatten op de gehanteerde analytische processen tijdens de taxatie en de onderbouwende informatie uiteenzetten.

4.1.3 Het taxatierapport dient een helder en ondubbelzinnig advies te geven ten aanzien van de waarde op de waardepeildatum, waarbij in voldoende gedetailleerde mate alle zaken die in de voorwaarden en bepalingen van de opdrachtovereenkomst met de klant zijn overeengekomen en alle overige belangrijke punten staan vermeld en eventuele misverstanden ten aanzien van de reële toestand van het object worden uitgesloten.

4.1.4 Het rapport mag niet voor tweeërlei uitleg vatbaar zijn, mag de lezer op geen enkele wijze op het verkeerde been zetten of een verkeerde indruk wekken. Om deze en andere redenen dient het rapport zo te zijn geschreven dat het begrijpelijk is voor een persoon zonder kennis van het betreffende object of van taxaties.

4.1.5 Het rapport moet objectief zijn. Op basis van de inhoudelijke kracht van het rapport worden besluiten genomen en financiering toegezegd of ingetrokken. Als de taxateur een uitgesproken mening heeft over de pluspunten of minpunten van het object, dan moet die op een beredeneerde en objectieve wijze worden geformuleerd zodat de lezer de uiteindelijke conclusie begrijpt.

4.1.6 Als de taxateur met een taxatie is belast waarbij belangenverstremgeling op de loer ligt, dient die potentiële belangenverstremgeling te worden vermeld met een schriftelijk bewijs van het feit dat de klant hiervan op de hoogte is gebracht en inclusief vermelding van de maatregelen die zijn getroffen om te waarborgen dat de potentiële belangenverstremgeling de objectiviteit van de taxateur niet heeft geschaad.

4.2 Inhoud van een taxatierapport

4.2.1 Het staat de taxateur vrij om zelf de vorm en inhoud van het rapport te bepalen, mits de specifieke instructies die hij van de klant heeft ontvangen worden opgevolgd en relevant zijn voor het doel van de taxatie en het door de klant beoogde gebruik van de taxatie.

4.2.2 Een taxatierapport dient op adequate wijze verslag te doen van alle zaken die staan vermeld in de opdrachtvoorwaarden (zie EVS 4, hoofdstuk 3).

4.2.3 Taxaties worden verricht voor diverse verschillende klanten om diverse verschillende redenen en voor diverse verschillende gelegenheden. In sommige gevallen zal de klant het object goed kennen, in andere gevallen kan hij het leren kennen door erover te lezen in het verslag van de taxateur. In sommige gevallen zal het rapport worden gebruikt in het kader van het besluitvormingsproces voor een grote investering of desinvestering, terwijl in andere gevallen de klant slechts wil weten wat de huidige waarde van zijn portefeuille is. In sommige gevallen zal het rapport worden doorgegeven aan derden, terwijl in andere gevallen de klant als enige van de inhoud kennisneemt.

4.2.4 Dit alles in ogenschouw nemende hangt de inhoud, de lengte en de gedetailleerdheid van het taxatierapport noodzakelijkerwijs af van het doel van de taxatie en het profiel en behoeften van de klant. Welke vorm en inhoud het rapport krijgt dient derhalve met de klant te worden overeengekomen aan het begin van de opdracht en schriftelijk in de opdrachtvoorwaarden te worden bevestigd.

4.2.5 Taxatierapporten vallen in het algemeen in een van de twee categorieën: “volledige” taxaties en taxaties waarvoor een beknopter verslaglegging toereikend is. De lengte en mate van gedetailleerdheid van volledige taxatierapporten verschillen niettemin ook afhankelijk van het doel van de taxatie en de behoeften van de klant.

4.2.6 Een **volledig taxatierapport** zal in zijn algemeenheid de volgende onderwerpen behandelen, maar niet noodzakelijkerwijs op dezelfde wijze of in dezelfde volgorde:

a. De grondslag voor de opdracht en de taxatie

- De klant en de opdracht - de naam van de klant, de gedetailleerde instructies aan de taxateur (het is raadzaam om een afschrift van de opdrachtvoorwaarden als bijlage op te nemen);
- Gebruik door derden - waar is overeengekomen dat bepaalde geïdentificeerde derden zich op het rapport zullen verlaten, moeten die derden met name worden vermeld;
- Het object - naam (indien van toepassing) en adres van het object;
- Het juridische belang van het object dat wordt getaxeerd (eigen grond, erfpacht enz.);
- Het doel van de taxatie;
- Grondslag voor de taxatie (bijv. marktwaarde) en verwijzing naar de relevante EVS of de wet of het voorschrift dat de taxatiegrondslag definieert;
- Bijzondere uitgangspunten - als er eventuele bijzondere uitgangspunten moeten worden gehanteerd, dan dient dit te worden vermeld (in de zin van EVS 1);
- De waardepeildatum;
- De datum van het rapport;
- De status van de taxateur (extern of intern en of hij wel of niet als onafhankelijk wordt beschouwd). Bevestiging dat de taxateur de vereiste ervaring en kennis van de markt heeft om een deugdelijke taxatie te kunnen verrichten;
- Gebruik van gespecialiseerde taxateurs of adviseurs - als de tekenende taxateur gebruik heeft gemaakt van diensten van specialisten (derden), dan dient de identiteit van hen te worden vermeld;
- Bevestiging dat er geen sprake is van potentiële belangenverstrengeling. Als er wel sprake is geweest van potentiële belangenverstrengeling, dan dient het rapport te vermelden dat de klant hiervan op de hoogte is gebracht en welke maatregelen er zijn getroffen om te waarborgen dat de objectiviteit van de taxateur hierdoor niet is geschaad.

b. Uitgevoerde onderzoeken

- De inspectie - datum van inspectie, naam van de inspecteur, mate waarin de zaak is geïnspecteerd. Als de inspectie minder grondig is verricht dan voor het relevante type taxatie doorgaans vereist is, dient dit te worden vermeld;
- Vloeroppervlak - het type oppervlak (bijv. netto verhuurbaar, bruto verhuurbaar enz.) dient te worden vermeld evenals de bron van de oppervlakken;
- Ontvangen en onderzochte documenten - de taxateur dient te vermelden welke documenten hij heeft ontvangen evenals, indien van toepassing, welke relevante documenten hem niet ter hand zijn gesteld;
- Gebruik van informatie die van de klant en van derden is verkregen - er moet een verklaring worden opgenomen indien er is gebruikgemaakt van dergelijke informatie;
- Uitgangspunten - de taxateur dient te vermelden indien hij belangrijke uitgangspunten heeft gehanteerd ten aanzien van documenten of informatie waarover hij geen beschikking had of ten aanzien van informatie die hij niet kon verifiëren;
- Niet uitgevoerde onderzoeken - om alle twijfel weg te nemen is het raadzaam om in het rapport alle eventuele onderzoeken te vermelden die niet zijn uitgevoerd en waarvan de resultaten effect zouden kunnen hebben op de waarde. Typische voorbeelden zijn onderzoeken naar milieu/omgeving en verontreiniging, tests van technische installaties enz. Waar van toepassing dient de taxateur aan te geven hoe de gerapporteerde waarde zou kunnen worden beïnvloed indien dergelijke onderzoeken tot ongunstige conclusies zouden hebben geleid;
- Voorbehouden - het is standaardpraktijk dat de taxateur voor een aantal van die zaken een voorbehoud opneemt. Het is raadzaam om voorbehouden niet klakkeloos op te nemen. De taxateur dient ervoor te zorgen dat eventuele opgenomen voorbehouden betrekking hebben op het object en de taxatie.

c. Het object

- Locatie;
- Beschrijving;
- Staat van onderhoud;
- Milieuaspecten in verband met het object (verontreiniging enz.), inclusief energieprestatiebeoordelingen;
- Technische installaties - indien er een aanzienlijke hoeveelheid installaties en apparatuur aanwezig is, dient de taxateur expliciet te vermelden welke daarvan bij de taxatie van het object zijn meegenomen en welke niet;
- Waar van toepassing dient de taxateur te vermelden of de taxatie goodwill of onlichamelijke zaken omvat (bijv. bij hoteltaxaties).

d. De juridische situatie

- Vruchtgebruik - inclusief opmerkingen over eventuele overeenkomsten, beperkingen of plichten die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde;
- Huurovereenkomsten - met de namen van eventuele huurders, informatie over de belangrijkste huurvoorwaarden, het aantal lopende huurcontracten en alle eventuele bepalingen op grond waarvan gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomst daarvan kan worden afgeweken;

- Stadsplanning en ruimtelijke planning - informatie over het huidige bestemmingsgebied.

e. De markt

- Identificatie van de markt waarbinnen het object valt;
- Voldoende informatie over de markt die de klant in staat stelt om te begrijpen hoe het object zich ertoe verhoudt;
- Vergelijkingswaarden - informatie over transacties in verband met vergelijkbare objecten wordt normaal gesproken verstrekt als onderdeel van een volledig taxatierapport.

f. De taxatie

- Methodiek - welke benaderingen en welke methoden zijn toegepast;
- Belangrijkste uitgangspunten - ten aanzien van kapitaalwaarden, huurwaarden en overgenomen opbrengsten. Het is raadzaam om de keuze voor deze belangrijkste gegevens toe te lichten onder verwijzing naar de vermelde vergelijkingswaarden;
- Aanvullende uitgangspunten - indien de karakteristieken van het object bepaalde aanvullende uitgangspunten vereisen (zoals wederverhuur van momenteel leegstaande ruimte), gegevens met betrekking tot de gehanteerde uitgangspunten;
- Als er sprake is van een recente transactie die verband houdt met het betreffende object of als de taxateur is geïnformeerd over een voorlopig overeengekomen koopsom, dient het rapport te vermelden in welke mate die informatie als bewijs van waarde is aanvaard;
- Taxatieonzekerheid - in die gevallen waar sprake is van een hoge mate van onzekerheid ten aanzien van de hoogte van waarde, huursommen of opbrengsten, dient de taxateur dit hier aan te merken;
- Bijzondere uitgangspunten - als er van een bijzonder uitgangspunt wordt uitgegaan, dan dient te worden vermeld hoe de taxateur daarmee is omgegaan voor wat betreft de overgenomen gegevens.

g. Conclusie

- De gerapporteerde waarde dient helder en ondubbelzinnig te worden vermeld samen met een bevestiging dat er voldoende onderzoek is gedaan om het advies van de gerapporteerde waarde te billijken;
- Een duidelijke verklaring ten aanzien van het al of niet opnemen van transactiekosten zoals btw, kosten enz. in de gerapporteerde waarde;
- Valuta - de gerapporteerde waarde dient duidelijk aan te geven welke valuta voor de taxatie is gehanteerd. Indien de waarde wordt gerapporteerd in een andere valuta dan de valuta die wordt gebruikt in het land waar het object is gelegen, dient het rapport te vermelden of de waarde is vastgesteld in de lokale valuta en vervolgens is omgerekend naar de secundaire valuta, in welk geval de waarde in de lokale valuta en de gehanteerde omrekeningskoers ook dient te worden vermeld, of dat de waarde rechtstreeks in de secundaire valuta is vastgesteld. In het tweede geval dient de taxateur aan te geven of wijzigingen in de wisselkoers tussen de lokale valuta en de secundaire valuta van invloed zijn op de gerapporteerde waarde;

- Beperkingen ten aanzien van onderzoeken en informatiebeschikbaarheid - indien onderzoeken, de inspectie of de informatiebeschikbaarheid niet zo volledig is als de taxateur normaliter zou wensen en een vollediger informatiebeeld mogelijk zou kunnen leiden tot een andere waardering, dan dient dit in de conclusie van het rapport uitdrukkelijk te worden vermeld;
- Beperkingen ten aanzien van het rapport - op dit punt, of elders in het rapport, wil de taxateur mogelijk melding maken van eventuele beperkingen waaraan het rapport is onderworpen voor wat betreft publicatie, gebruik door derden enz.;
- Het taxatierapport dient te worden ondertekend door een taxateur met de geschikte kwalificaties en dient te worden gedateerd.

4.2.7 Taxaties voor specifieke doeleinden, bijvoorbeeld commerciële gedekte leningen of verkrijging hebben mogelijk te maken met door de klant gestelde aanvullende of alternatieve vereisten, zoals een verwijzing naar de geschiktheid van het betreffende object voor de beoogde lening. Wanneer de voorwaarden van de lening niet bekend zijn gemaakt, dient de taxateur een advies uit te brengen op basis van reguliere leenvoorwaarden met, waar van toepassing, inachtneming van het profiel voor risicogerelateerde criteria voor taxaties, die zijn gepubliceerd door de Europese Hypotheekfederatie (zie bijlage C van EVGN 9).

4.2.8 Aanvullende punten - in sommige gevallen kan het noodzakelijk zijn om te verwijzen naar de volgende punten, die doorgaans in de opdrachtvoorwaarden zullen zijn opgenomen:

- objecten waarvan de bouw gaande is of waarvan de bouw wordt overwogen - het bestaande toegestane gebruik, omgevingsvergunning of potentiële omgevingsvergunning voor alternatief gebruik, inclusief eventuele of werkelijke impact op de waarde op de opgegeven waardepeildatum.
- elke eventuele bijzondere of synergetische waarde (of synergiewaarde) waarvan sprake kan zijn en of een dergelijke waarde alleen beschikbaar is voor de huidige eigenaar of dat deze met de overdracht van de eigendom op een nieuwe eigenaar wordt overgedragen;
- alle eventuele ongebruikelijke marktomstandigheden op de opgegeven waardepeildatum en of er een taxatieonzekerheid ten aanzien van een kleine hoeveelheid betrouwbaar vergelijkbaar bewijs, opmerkelijke volatiliteit of andere gespecificeerde factoren in aanmerking zijn genomen of genegeerd om te komen tot een waardeadvies (zie ook EVIP 2, Taxatiezekerheid en marktrisico); en
- alle eventuele recente of voorgestelde wijzigingen van het object, de onmiddellijke of plaatselijke omgeving of wetgeving die van invloed zou kunnen zijn op de waarde, en, waar een dergelijke invloed wordt gemeld, in welke mate. Zaken die in deze categorie zouden kunnen vallen zijn onder meer potentiële of werkelijke verontreiniging, schadelijke materialen of titel.

4.2.9 Het rapport zal ook aanvullend relevant materiaal moeten omvatten indien het object als belegging wordt of zal worden gebruikt, volledig is of zal worden uitgerust als handelsentiteit, voor ontwikkelingsactiviteiten wordt of zal worden gebruikt of wordt of zal worden verbouwd of gerenoveerd

4.2.10 De taxateur dient te bevestigen of hij tijdens de uitvoering van de taxatie kennis heeft gekregen van zaken die van invloed zouden kunnen zijn op de gerapporteerde cijfers. Dergelijke zaken zouden onder meer potentiële verontreiniging op of nabij het betreffende vastgoed, de aanwezigheid van schadelijke materialen of kwesties in verband met titel kunnen omvatten.

4.2.11 In gevallen waarbij de markt voor het object dat wordt getaxeed te maken heeft met ongebruikelijke onzekerheid en die onzekerheid relevantie heeft voor de taxatie, dan dient de taxateur behoedzaam te werk te gaan, de kwestie onder de aandacht van de klant brengen en in zijn rapport overeenkomstige verklaringen op te nemen (zie EVIP 2, Taxatiezekerheid en marktrisico).

4.2.12 Geldigheidsduur van de gerapporteerde waarde - in het algemeen gesproken worden taxaties opgesteld onder verwijzing naar een specifieke waardepeildatum. Als zodanig kan de waarde strikt genomen op de dag na de waardepeildatum zijn gewijzigd. Niettemin zullen klanten er over het algemeen van uitgaan dat ze gedurende een bepaalde periode na de waardepeildatum kunnen afgaan op een taxatie. Het kan zijn dat de taxateur onder bepaalde omstandigheden een termijn in aanmerking wil nemen en deze termijn expliciet vermeldt waarna de taxatie niet langer als geldig mag worden gezien. Dit kan voornamelijk relevantie hebben wanneer waarden volatiel zijn. Dit kan in sommige landen of in de vereisten van de overeenkomst zijn gespecificeerd.

4.2.13 Alle taxatierapporten dienen een verklaring te bevatten met de strekking dat de gekwalificeerd taxateur die jegens de klant voor de taxatie verantwoordelijk is, heeft voldaan aan de vereisten van deze Europese taxatiestandaarden. De taxateur dient te vermelden in welke mate en om welke redenen er eventueel is afgeweken van de standaarden of in voorkomende gevallen te verklaren waarom een belangrijk onderdeel van het taxatieproces achterwege is gelaten.

4.3 Beknopte rapporten

4.3.1 In veel gevallen kan worden volstaan met een beknoptere rapportage. Een gangbaar voorbeeld hiervan is een geactualiseerde versie van een eerder taxatierapport.

Niettemin dient de taxateur, alvorens akkoord te gaan met een beknoptere rapportage, zich er altijd van te vergewissen dat een dergelijke beknoptere rapportage niet misleidend of ongepast is, afhankelijk van de aard van het object, het doel van de taxatie, de personen die waarschijnlijk besluiten zullen baseren op het rapport en anderszins van het rapport gebruik zullen maken.

4.3.2 In het bijzonder, en ondanks het gebruik van een beknoptere rapportage, dient de taxateur zich ervan te vergewissen dat de nodige aandacht wordt geschonken aan eventuele bijzonderheden met een significante impact op zijn waardebeoordeling, zoals daar zijn:

- eventuele ongebruikelijke kenmerken van het object die een belangrijke impact op de waarde hebben, zoals bepaalde aspecten in verband met de locatie, de toestand of de juridische situatie;
- eventuele belangrijke beperkingen met betrekking tot zijn onderzoeken en eventuele aanbevelingen voor nadere onderzoeken;
- eventuele gehanteerde bijzondere uitgangspunten en het effect daarvan op de waarde;
- eventuele belangrijke voorbehouden die gevolgen hebben voor de gerapporteerde waarde.

4.4 Beknopt rapport of “taxatiecertificaat”

4.4.1 De term “Taxatiecertificaat” heeft in verschillende landen uiteenlopende betekenissen gekregen. Deze omvatten:

- een beknopte rapportage, waarin de belangrijkste punten op beknopte wijze worden behandeld;
- een inleidend beknopt document bij een rapport met betrekking tot een vastgoedportefeuille, in verband met punten die algemeen gelden voor de taxatie van alle objecten in de portefeuille;
- een korte, formele bevestiging van de waarde, die in sommige landen wettelijk verplicht is. Afhankelijk van de nationaliteit van de lezer zou de term “taxatiecertificaat” hem wellicht doen geloven dat het document dat voor hem ligt een wettelijke status heeft die mogelijk niet bedoeld was. Omdat taxatierapporten steeds vaker ook worden gelezen door mensen in andere landen, doen taxateurs er goed aan om termen als “taxatiecertificaat” te vermijden als dit tot verwarring onder potentiële lezers zou kunnen leiden.

4.4.2 Als de taxateur wordt verzocht om een samenvatting van zijn conclusies te geven ten aanzien van de waarde van het object op de waardepeildatum, kan hij dit doen in een afzonderlijk document of een document dat is opgenomen in het taxatierapport, waarvan het een samenvatting kan zijn. Dit document zou moeten verwijzen naar het taxatierapport en vermelden dat de lezer voor een volledig begrip van de gerapporteerde waarde kennis dient te nemen van het oorspronkelijke rapport.

4.4.3 In landen waar een taxateur op grond van wetgeving of staande praktijk wordt geacht om het bedrag van de taxatie van het object officieel te bevestigen, dan gebeurt dit doorgaans door middel van een korte brief, met de volgende inhoud:

- naam en adres van de klant;
- gegevens van het object (adres en beknopte omschrijving, waaronder het gebruiksdoel);
- de waardepeildatum;
- het doel van de opdracht;
- de datum van het certificaat;
- eventuele uitgangspunten waarop de taxatie is gebaseerd;
- eventuele ongebruikelijke aspecten in verband met het object of de taxatie die een aanmerkelijke impact hebben gehad op de gerapporteerde waarde; dit niet te vermelden zou lezers mogelijk kunnen misleiden;
- naam, adres en kwalificaties van de taxateur.

4.4.4 Dezelfde elementaire vereisten die gelden voor een taxatierapport zijn ook van toepassing op dat certificaat of die brief. De brief moet objectief, ondubbelzinnig en helder geformuleerd zijn, zodat het begrijpelijk is voor een persoon zonder kennis van het betreffende object of van taxaties.

De brief mag niet misleidend zijn of een verkeerde voorstelling van zaken geven. De brief moet overeenkomen met de instructies van de klant. De brief dient relevant te zijn voor het doel van de taxatie en het door de klant beoogde gebruik van de taxatie.

4.5 Rapporten op basis van taxaties van achter het bureau

4.5.1 Om eventuele twijfel weg te nemen, is een eerste taxatie van een object “van achter het bureau”, d.w.z. waarbij het object noch van buiten noch van binnen is geïnspecteerd, niet conform de EVS.

4.5.2 Hertaxaties (d.w.z. vanaf de tweede taxatie wanneer een object reeds voor het eerst is getaxeerd) van achter het bureau kunnen EVS-conform zijn mits de taxateur is overtuigd dat de omgeving sinds zijn laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben en mits hij door de klant schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat er sinds de laatste inspectie geen aanmerkelijke wijzigingen aan het object zelf zijn aangebracht.

4.5.3 In een rapport dat betrekking heeft op een taxatie van achter het bureau dient de taxateur derhalve:

- duidelijk te vermelden dat hij het object noch van binnen noch van buiten heeft geïnspecteerd; en
- dat de reden hiervoor is dat de omgeving bij zijn weten sinds de laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben; en
- dat bij zijn weten (of op basis van de door de klant verstrekte informatie) het object zelf sinds de laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben.

4.6 Conceptrapporten

4.6.1 Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij het van correct handelen getuigt om vooraf een concept van een taxatie in verkorte vorm te verstrekken, dat niet voldoet aan deze Europese taxatiestandaard. In dergelijke gevallen moet het bestaan van een toekomstig gedetailleerd rapport of een eerder uitgegeven uitgebreid certificaat worden vermeld, waarnaar ook moet worden verwezen, en moet duidelijk worden gemaakt dat het conceptrapport niet het definitieve document betreft en de klant of derden zich er niet op mogen verlaten.

4.6.2 De taxateur dient in geen geval toe te geven aan enige druk om een voorlopige (“concept”)waarde of voorlopig (concept)rapport te verstrekken voordat hij zelf in de gelegenheid is geweest om het object te inspecteren en te beoordelen en alle voor de taxatie relevante informatie heeft kunnen overwegen. Als er te vroeg een uitspraak over de waarde wordt gedaan, bestaat het gevaar dat de taxateur zich hierdoor later onder druk gezet voelt om te voldoen aan verwachtingen die mogelijk door de eerder door hem gemelde voorlopige waarde waren gewekt en kan dit problemen teweegbrengen in situaties waar informatie die hem later bekend is geworden hem er normaal gesproken toe zou brengen om de voorlopige waarde naar beneden bij te stellen.

4.7 Belasting toegevoegde waarde

4.7.1 Waar van toepassing dient de taxatie het btw-tarief te vermelden dat geldt voor het object op de waardepeildatum. Vermeld moet worden dat de gerapporteerde waarde nog wordt vermeerderd met alle eventueel verschuldigde btw over de transactie in verband met het object.

5. Toelichting bij de taxatie

5.1 In deze EVS is meermalen gesteld dat de taxateur en de klant het nuttig zouden kunnen vinden als het taxatierapport opmerkingen zou bevatten in verband met bepaalde problemen of om de taxatie in perspectief te plaatsen ten behoeve van een beter begrip bij de klant of om de taxateur de mogelijkheid te bieden om door hem belangrijk geachte punten naar voren te brengen.

5.2 Het belang hiervan kan met name dan aanwezig zijn als de klant graag de adviezen met betrekking tot de zekerheid of vooruitzichten voor de waarde van het object - meteen of later - wil begrijpen.

Sommige aspecten in verband hiermee worden besproken in deel 4 met betrekking tot taxatiezekerheid. Andere komen bovendien met de zich ontwikkelende discussie omtrent "duurzame waarde".

5.3 Een waarde op de langere termijn?

5.3.1 Hoewel de taxateur geen betrouwbare adviezen kan geven over de waarde op enig moment in de toekomst gezien de ongewisheid van de omstandigheden, kunnen zijn opmerkingen voor sommige klanten wel behulpzaam zijn als het taxatierapport hiermee aangeeft waar de huidige marktomstandigheden significant verschillen van ontwikkelingen op de lange termijn, waarbij moet worden gedacht aan tientallen jaren. Objecten voor commerciële verhuur, die betrekking kunnen hebben op de gemiddelde opbrengst voor de relevante vastgoedklasse. Andere gegevens kunnen betrekking hebben op de huizenmarkt, zoals prijzen als een meervoud van inkomsten.

5.3.2 Het onderliggende inzicht is dat markten de neiging hebben om in de loop van de tijd terug te keren naar het gemiddelde. Als een relatie tussen waarden, zoals opbrengst, in sterke mate van dat gemiddelde is afgeweken, dan is het goed mogelijk dat die, onder gelijkblijvende overige omstandigheden, op enig moment in de toekomst terugkeert naar die langetermijnopbrengst. Die waarneming van de markten in hun totaliteit dient vervolgens te worden getemperd door de omstandigheden van het afzonderlijke object, waarvan het type of de locatie mogelijk tot een verbetering of verzwakking op de markt in zijn totaliteit leidt naarmate de economische situatie wijzigt.

5.3.3 Deze benadering kan ook nuttig zijn voor de situaties die worden besproken in EVIP 2, Taxatiezekerheid en marktrisico. Niettemin kan zo'n benadering, hoewel nuttig als opmerking voor sommige klanten, geen maatstaf zijn voor marktwaarde, die specifiek betrekking heeft op het betreffende moment zelf. Langetermijnwaarde is geen grondslag voor waarde, hoewel een klant wel de opdracht kan geven om gebruik te maken van een van de versies van de hypotheekwaarde (zie EVS 2 en EVGN 2) als grondslag voor een of andere vorm van duurzame waarde.

DEEL 1B

Europese taxatierichtlijnen

- EVGN 1** Taxatie ten behoeve van financiële verslaglegging
- EVGN 2** Taxatie ten behoeve van kredietverlening
- EVGN 3** Taxatie van vastgoed ten behoeve van securitisatie
- EVGN 4** Taxatie van verzekerbare waarde en schade
- EVGN 5** Taxatie van beleggingswaarde
- EVGN 6** Grensoverschrijdende taxatie
- EVGN 7** Taxatie van vastgoed in het kader van de Richtlijn alternatieve beleggingsinstellingen
- EVGN 8** Taxatie van vastgoed en energie-efficiëntie
- EVGN 9** Specificatie commercieel krediet EMF en TEGoVA
- EVGN 10** Taxaties: Conformiteit met de EVS

EVGN 1

Taxatie ten behoeve van financiële verslaggeving

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Het conceptuele kader voor financiële verslaggeving
4. Rubricering van activa
5. De keuze van consistente taxatiegrondslagen
6. Reële waarde
7. Verdeling over grond en gebouwen
8. Taxatierapporten voor jaarrekeningen

1. Inleiding

1.1 Sinds 1978 zijn er binnen de Europese Unie steeds meer regels geïntroduceerd ten aanzien van verslaggeving ter ondersteuning van consistentie en vergelijkbaarheid van financiële verslaggeving. De thans geldende voorschriften op het gebied van (geconsolideerde) jaarrekeningen en verwante verslagen van bepaalde soorten ondernemingen staan vervat in Richtlijn 2103/34/EU van 26 juni 2013.

1.2 Verordening (EG) 1606/2002 bepaalt dat beursgenoteerde ondernemingen die onder het recht van een lidstaat vallen, hun geconsolideerde jaarrekening voor elk boekjaar beginnend op of na 1 januari 2005 moeten opstellen overeenkomstig de International Accounting Standards zoals die zijn goedgekeurd door de Europese Commissie. De International Accounting Standards (internationale standaard voor jaarrekeningen; IAS) en de International Financial Reporting Standards (internationale standaard voor financiële verslaggeving; IFRS) zijn ontwikkeld door de International Accounting Standards Committee (IASC, tot april 2001) en de International Accounting Standards Board (IASB, sinds april 2001) in het openbaar belang om te komen tot één pakket hoogwaardige, consistente en eenvormige standaarden voor verslaggeving.

1.3 De International Accounting Standards (IAS) en de International Financial Reporting Standards (IFRS) zijn overgenomen in Europese wetgeving door opeenvolgende Verordeningen van de Commissie, in het bijzonder Verordening 1255/2012, waarin IFRS 13, Rapportage van de reële waarde.

1.4 IAS/IFRS die van toepassing zijn op vastgoed of vastgoedgerelateerde activa zijn:

- IAS 2: Voorraden;
- IAS 11: Onderhanden projecten in handen van derden;
- IAS 16: Materiële vaste activa;
- IAS 17: Leaseovereenkomsten;
- IAS 40: Vastgoedbeleggingen;
- IAS 41: Landbouw;
- IFRS 5: Vaste activa aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten;
- IFRS 6: Exploratie en evaluatie van minerale hulpbronnen;
- IFRS 13: Fair Value Measurement.

1.5 De EU heeft niet geprobeerd om afzonderlijke Europese verslaggevingsstandaarden te geven voor de taxatie van vastgoed, maar heeft de voorkeur gegeven aan het dulden van de overname van of de consistentie met de International Accounting Standards of de International Financial Reporting Standards.

1.6 Taxateurs die taxaties uitvoeren die worden opgesteld ten behoeve van jaarrekeningen, dienen, in overleg met de directie en de accountant van de opdrachtgevende onderneming, rekening te houden met EU-richtlijnen, nationale wet- en regelgeving, (inter)nationale verslaggevingsstandaarden, de strategie van de onderneming en het operationele doel en de daaruit voortvloeiende classificatie van het desbetreffende vastgoedobject.

1.7 Opgemerkt dient te worden dat alleen publiek genoteerde vennootschappen in Europese lidstaten verplicht zijn om hun jaarrekeningen volgens de IFRS op te stellen. Niet-genoteerde entiteiten mogen zelf bepalen of ze de IFRS hanteren - indien zij hebben besloten om dit niet te doen, dient de taxateur die taxaties verricht met betrekking tot de activa van een dergelijke entiteit contact op te nemen met de boekhouders van de opdrachtgever en zich richten naar de toepasselijke landelijke normen en wet- en regelgeving.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze richtlijn geldt voor de taxatie van vastgoedobjecten en belangen in vastgoed ten behoeve van financiële verslaggeving volgens de IFRS. De grondslagen voor het opstellen van jaarrekeningen en de taxatiegrondslagen worden uiteengezet, en er worden richtlijnen gegeven voor de taxatie van vastgoed op basis van de reële waarde.

2.2 Deze richtlijn kan niet dienen ter vervanging van kennis van de geldende IAS/IFRS. Taxateurs die een taxatie uitvoeren ten behoeve van financiële verslaggeving dienen inzicht te hebben in het "Conceptuele Kader", zoals dat in april 2001 is vastgesteld door de IASB, en herzien in september 2010, waarin de grondslagen voor het opstellen van jaarrekeningen zijn uiteengezet.

2.3 Deze richtlijn heeft geen betrekking op taxaties die zijn onderworpen aan andere standaarden en andere wet- en regelgeving dan de IFRS, aangezien die kunnen afwijken van de in de IFRS gestelde eisen en ook van land tot land kunnen verschillen. Niettemin heeft onderstaande mogelijk relevantie voor taxaties die niet onder de IFRS vallen.

3. Het conceptuele kader voor financiële verslaggeving (uittreksels uit het document “The Conceptual Framework for Financial Reporting”, dat in september 2010 door de IASB is gepubliceerd)

3.1 Het doel van financiële verslaggeving voor algemene doeleinden is om financiële informatie te verstrekken over de verslaggevende entiteit, die nuttig is voor (potentiële) beleggers, kredietverstrekkers en andere crediteuren bij het nemen van beslissingen met betrekking tot het verstrekken van middelen aan die entiteit. Die beslissingen betreffen bijvoorbeeld het kopen, verkopen of houden van aandelenkapitaal en schuldbewijzen, en het verstrekken of aflossen van leningen en andere kredietvormen. Jaarrekeningen worden gewoonlijk opgesteld op basis van het uitgangspunt dat de entiteit een lopend bedrijf is en in de voorzienbare toekomst operationeel blijft.

3.2 Kwalitatieve kenmerken van nuttige financiële informatie - Financiële informatie is nuttig indien zij relevant is en een betrouwbare weergave geeft van wat zij zegt weer te geven. Het nut van financiële informatie wordt versterkt als de informatie vergelijkbaar, verifieerbaar, tijdig en begrijpelijk is.

3.3 Opname en waardering van activa. De elementen die rechtstreeks betrekking hebben op de waardering van een vermogenspositie, zijn activa, passiva en eigen vermogen.

- (i) Een actief is een middel dat uit gebeurtenissen in het verleden is voortgekomen en waarover de entiteit de zeggenschap heeft en waaruit naar verwachting toekomstige economische voordelen naar de entiteit zullen vloeien.
- (ii) Een passief is een bestaande verplichting van de entiteit die voortvloeit uit gebeurtenissen in het verleden waarvan de afwikkeling naar verwachting resulteert in een uitstroom uit de entiteit van middelen die economische voordelen in zich bergen.
- (iii) Eigen vermogen is het restbelang in de activa van de entiteit na aftrek van al haar passiva.
- (iv) Waardering is het proces van vaststelling van de geldbedragen waartegen de elementen van de jaarrekening moeten worden verantwoord en op de balans en de verlies- en winstrekening moeten worden opgenomen. Dit vereist de keuze voor een bepaalde waarderingsgrondslag.

4. Rubricering van activa

4.1 De rubricering van activa heeft zowel invloed op de taxatiegrondslag als op de presentatie van taxatierapporten. Grond en gebouwen worden in het kader van jaarrekeningen gewoonlijk ondergebracht in een van de volgende vijf categorieën:

- voor eigen gebruik ten behoeve van de onderneming, specialistisch dan wel algemeen;
- belegging ten behoeve van het genereren van inkomsten of vermogenswinsten;
- overschot ten opzichte van de behoeften van de onderneming;
- handelsvoorraad, aangeduid als vlottende activa; en
- leaseovereenkomsten.

4.2 Materiële vaste activa - In IAS 16 worden deze gedefinieerd als "materiële posten die worden aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan anderen of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze gedurende langer dan één periode zullen worden gebruikt". IAS 16 is van toepassing op **vastgoedobjecten voor eigen gebruik** die worden gedefinieerd in de toelichting bij IAS 40 als onroerende zaken die (door de eigenaar of door de lessee op grond van een financiële lease) worden aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden.

4.3 Vastgoedbeleggingen - In IAS 40 worden deze gedefinieerd als "Onroerende zaken (gronden of gebouwen - of deel van een gebouw - of beide) die (door de eigenaar of door de lessee op grond van een financiële lease) worden aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren, en niet voor:

- gebruik in de productie of levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden; of
- verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening;"

Vastgoedbeleggingen worden opgenomen als actief indien:

- de toekomstige economische voordelen die aan de vastgoedbeleggingen verbonden zijn, naar waarschijnlijkheid naar de entiteit zullen vloeien; en
- de kosten van de vastgoedbeleggingen op betrouwbare wijze kunnen worden gemeten.

4.4 Overtollig vastgoed ten opzichte van de operationele behoeften - Dit is grond met of zonder gebouwen die overtollig is ten opzichte van de voorzienbare toekomstige behoeften van de onderneming en die gewoonlijk wordt aangehouden voor verkoopdoeleinden.

4.5 Handelsvoorraad - Bepaalde vastgoedobjecten kunnen zijn gekocht voor handelsdoeleinden en in het kader van de balans niet als vaste activa worden geassocieerd maar als vlottende activa.

4.6 Leaseovereenkomsten - IAS 17 is bedoeld om de voorschriften te geven voor lessees en lessors voor het juiste verslaggevingsbeleid en de juiste publicaties die gelden in verband met leaseovereenkomsten. IAS 17 zal blijven gelden tot eind 2018, waarna IFRS 16 van toepassing zal zijn op jaarrekeningen die zijn opgesteld vanaf 1 januari 2019 (hoewel het de verslaggevende entiteit vrij staat om desgewenst IFRS 16 eerder toe te passen).

4.7 Volgens IAS 17 wordt een leaseovereenkomst geassocieerd als financiële lease indien bij die overeenkomst nagenoeg alle risico's en opbrengsten worden overgedragen die samenhangen met eigendom. Alle overige leaseovereenkomsten worden geassocieerd als operationele lease. Een leaseovereenkomst dient bij aanvang te worden geassocieerd (IAS 17.4, 17.13). Of een leaseovereenkomst een financiële lease of een operationele lease is, hangt af van de inhoud van de transactie en niet van de vorm van de leaseovereenkomst. Waar bijvoorbeeld bij de leaseovereenkomst tegen het einde van de leaseperiode de eigendom van het vastgoed overgaat op de lessee of een koopoptie ten gunste van de lessee is opgenomen tegen een prijs die naar verwachting lager zal liggen dan de reële waarde op de datum waarop die optie kan worden uitgeoefend, leidt dit gewoonlijk tot rubricering van een leaseovereenkomst als financiële lease.

4.8 In een leaseovereenkomst met betrekking tot grond en gebouwen dient de rubricering van elk element als financiële of als operationele lease afzonderlijk plaats te vinden. Bij de vaststelling of het grondelement een operationele of een financiële lease is, is een belangrijke overweging dat grond gewoonlijk een onbepaalde levensduur heeft (IAS 17.15A).

4.9 Indien dat nodig is om een leaseovereenkomst met betrekking tot grond en gebouwen te classificeren en op te nemen, worden de minimale huurbetalingen verdeeld over de grond en de gebouwelementen naar evenredigheid van de relatieve reële waarde van de leasebelangen in beide elementen per aanvang van de leaseovereenkomst (IAS 17.16).

4.10 In IFRS 16 is de wijze waarop leaseovereenkomsten worden verantwoord, op een aantal punten gewijzigd, met name voor lessees (huurders). Terwijl voor lessors (verhuurders) het onderscheid tussen financiële leases en operationele leases gehandhaafd blijft, zal er met ingang van 1 januari 2019 voor lessees geen onderscheid meer worden gemaakt tussen de twee soorten leaseovereenkomsten, die dan allemaal als financiële leases worden behandeld. Leaseovereenkomsten worden voor bedrijven die vastgoedobjecten verhuren daarom op de balans vermeld (behalve als de looptijd van de leaseovereenkomst minder dan 12 maanden bedraagt).

5. De keuze van consistente taxatiegrondslagen

5.1 In de International Accounting Standards worden thans twee modellen gehanteerd voor opname van vastgoedactiva op de balans:

- het **kostenmodel**: na opname als actief" wordt een materieel vast actief opgenomen tegen kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen" (IAS 16.30); en
- het **reële-waardemodel**: gebaseerd op de prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een passief in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op waarderingsdatum (IAS 16.31 en IFRS 13 Fair Value Measurement) (zie hieronder paragraaf 6.1 Fair Value Measurement).

5.2 De vier belangrijkste International Accounting Standards die van toepassing zijn op vastgoedtaxaties ten behoeve van financiële verslaggeving zijn IAS 16 (materieel vaste activa voor eigen gebruik), IAS 17 (leaseovereenkomsten) - die zal worden vervangen door IFRS 16 (leaseovereenkomsten), IAS 40 (vastgoedbeleggingen) en IAS 41 (landbouw). Hieronder volgt een toelichting op deze vier standaarden. Hoofdstuk 6 hieronder gaat gedetailleerder in op IFRS 13, Fair Value Measurement, die met name relevant is voor vastgoedtaxateurs.

5.3 IAS 16 - Materieel vaste activa

5.3.1 *Waardering bij eerste opname* - Een materieel vast actief dat in aanmerking komt voor opname als actief, wordt gewaardeerd tegen kostprijs. Deze kostprijs is de gelijkwaardige contante prijs van de zaak per opnamedatum en omvat de koopsom,

invoerrechten en niet voor restitutie in aanmerking komende belastingen over de koop, na aftrek van handelskortingen en rabatten.

5.3.2 *Waardering na opname* - Een entiteit dient het kostenmodel dan wel het herwaarderingsmodel te kiezen als haar stelsel van verslaggeving en dat stelsel toepassen op een volledige categorie materiële vaste activa.

5.3.3 Het herwaarderingsmodel bepaalt dat "een materieel vast actief waarvan de reële waarde betrouwbaar kan worden vastgesteld, wordt opgenomen tegen een geherwaardeerd bedrag, zijnde de reële waarde van dat actief per datum van herwaardering minus latere cumulatieve afschrijvingen en latere bijzondere waardeverminderingen. Herwaardering vindt voldoende regelmatig plaats om er zeker van te zijn dat het opgenomen bedrag niet materieel afwijkt van het bedrag dat zou zijn vastgesteld op basis van de reële waarde per balansdatum" (IAS 16.31).

5.3.4 *Toepassing* – Vanuit praktisch oogpunt dient hierbij voor taxateurs te worden opgemerkt dat IAS 16 voornamelijk betrekking heeft op vastgoed waarvan de entiteit die in het vastgoed is gehuisvest voor operationele doeleinden tevens de eigenaar ervan is (bijvoorbeeld, een fabrieksgebouw dat in eigendom is van een productiebedrijf).

5.4 IAS 17 en IFRS 16 - Leaseovereenkomsten

5.4.1 Tot eind 2018 is IAS17 van toepassing op financiële verslaggeving voor leaseovereenkomsten (tenzij de verslaggevende entiteit besluit om IFRS 16 eerder toe te passen). Op grond van IAS 17 dienen lessees bij aanvang van de leaseperiode financiële leases te verantwoorden als activa en passiva tegen de reële waarde van het actief of, indien die lager is, de contante waarde van de minimale huurbetalingen (IAS 17.20). Het afschrijvingsbeleid voor activa die worden aangehouden op grond van financiële leases, dient overeen te komen met dat voor activa voor eigen gebruik. Als er geen redelijke zekerheid is dat de eigendom aan het eind van de leaseovereenkomst overgaat op de lessee, dient het actief te worden afgeschreven over de leaseperiode of, indien die korter is, de economische levensduur van het actief (IAS 17.27).

5.4.2 Voor operationele leases dienen de huurbetalingen in de verlies- en winstrekening tijdsevenredig over de leaseperiode als kosten te worden opgenomen, tenzij een andere systematische grondslag representatiever is voor het tijdpatroon van het voordeel van de gebruiker (IAS 17.33).

5.4.3 Vanaf 1 januari 2019 vallen lessors en lessees onder verschillende stelsels. Terwijl lessors onderscheid zullen blijven maken tussen financiële leases en operationele leases, zijn lessees verplicht om alle leases met een looptijd van meer dan 12 maanden als financiële leases te behandelen.

5.4.4 Lessees worden geacht om de huidige waarde van leasebetalingen te activeren en deze of opvoeren als leaseactiva (voor activa "met gebruiksrecht") of ze samen met vastgoed, installaties en apparatuur op te voeren. Wanneer betalingen (zoals huur) over een bepaalde periode worden verricht, dienen ondernemingen ook een financieel passief te verantwoorden dat de hun verplichting tot toekomstige betalingen vertegenwoordigen. Balansen zullen derhalve steeds hogere bedragen bevatten voor leaseactiva en financiële passiva.

5.4.5 De winst-en-verliesrekening van lessees dient, in plaats van huur als uitgaven te vermelden, twee regels te bevatten: afschrijvingskosten voor leaseactiva en rentelasten voor leasepassiva. Eerstgenoemde zal op de jaarrekening worden opgenomen in de “afschrijving” en laatstgenoemde in de “financieringskosten”.

5.4.6 Taxateurs zullen opmerken dat er kennelijk geen verplichting is om de reële waarde van de belangen van een lessee in een leasebelang vast te stellen. Hoewel bedrijven een passende rekenrente dienen vast te stellen en toekomstige huurbetalingen moeten activeren om een lease als leaseactief te verantwoorden, lijkt het waarschijnlijker dat dit een financiële rentevoet is dan een die is afgeleid van transacties op de vastgoedmarkt. Als zodanig lijkt het er op grond van IFRS 16 op dat vastgoedtaxateurs lessees maar in beperkte mate van dienst kunnen zijn.

5.5 IAS 40 - Vastgoedbeleggingen

5.5.1 IAS 40 is van toepassing op gronden en gebouwen die worden aangehouden voor huuropbrengsten, vermogensvermeerdering, of beide. Vastgoedbeleggingen worden in eerste instantie aangehouden tegen kostprijs. Bij de eerste waardering moeten transactiekosten worden meegerekend. Na opname worden vastgoedbeleggingen tegen kostprijs dan wel tegen de reële waarde opgenomen. Dit keuzemodel is van toepassing op alle vastgoedbeleggingen van de entiteit. Indien een entiteit kiest voor het kostenmodel, dient zij niettemin de reële waarde van haar vastgoedbeleggingen te vermelden.

5.5.2 Een vastgoedbelang dat wordt aangehouden door een lessee op grond van een operationele lease, kan worden geassocieerd en opgenomen als vastgoedbelegging indien het vastgoed anders zou voldoen aan de definitie van vastgoedbeleggingen en de lessee het reële-waardemodel hanteert (IAS 40.6).

5.6 IAS 41 - Landbouw - Veel agrarische bedrijven zullen onder de drempel vallen waarboven het gebruik van IAS verplicht is, of de IAS wordt niet gebruikt door op bedrijven die op beurzen binnen de EU zijn genoteerd, in welk geval ze er mogelijk niet voor hebben gekozen om hun jaarrekening op te stellen volgens de verslaggevingsnormen van de IFRS. Daarom zal het zeer zelden voorkomen dat taxateurs in EU-lidstaten landbouwactiva moeten taxeren op basis van IAS41.

5.7 Voor zover IAS 41 wel van toepassing is, worden daarin geen nieuwe grondslagen geïntroduceerd voor de taxatie van grond die wordt gebruikt voor landbouw, tuinbouw, bloementeel, aquacultuur of bosbouw. Aldus dient IAS 16 of IAS 40 te worden gevolgd naargelang de omstandigheden. IAS 41 is echter wel degelijk van invloed op de wijze waarop groeiende planten die fysiek verbonden zijn met de grond en die worden beheerd ten behoeve van hun producten of voor transformatie in verdere planten, ten behoeve van de jaarrekening worden behandeld. Ongeacht of het eenjarige teelt betreft, zoals tarwe of aardappelen, meerjarige teelt zoals vruchtenstruiken, boomgaarden en wijnstokken of de teelt van langzaam groeiende gewassen, zoals bosbouw, alle worden (met fokvee) als biologische activa gerubriceerd en dienen te worden getaxeerd op hun reële waarde

verminderd met de geschatte kosten voor het afzonderlijk verkopen ervan vanaf het land. Dit is dus anders dan de gewone behandeling van voorraden op basis van kostprijs op grond van IAS 2.

In IAS 41 wordt erkend dat dit moeilijk kan zijn en worden verschillende opties geboden om hiermee om te gaan, waaronder een inkomstenbasis of verdeling van de gerealiseerde prijzen voor grond die wordt verkocht tezamen met groeiende gewassen. Voor zover de reële waarde niet betrouwbaar kan worden gemeten, kan een kostenbasis worden gehanteerd. Voor zover, bijvoorbeeld bij sierbosland, groeiende planten niet worden beheerd ten behoeve van hun biologische potentieel, worden ze niet meegerekend.

6. Reële waarde

6.1 IFRS 13 Fair Value Measurement

6.1.1 Tot eind 2012 werd de reële waarde in IAS 40 gedefinieerd, maar kwesties met betrekking tot de meting daarvan kwamen aan bod in verschillende IFRS-standaarden. In mei 2011 werd er een nieuwe standaard, IFRS "Fair Value Measurement" geïntroduceerd, die van toepassing is op alle jaarrekeningen voor de perioden vanaf 1 januari 2013. Zowel IAS 16 als IAS 40 verwijst thans naar IFRS 13 voor de definitie en meting van reële waarde.

6.1.2 In deze standaard wordt een verhelderende definitie gegeven van reële waarde, alsmede verdere richtlijnen voor het bepalen van de reële waarde. Ook wordt hierin de transparantie verhoogd door middel van verbetering van gedetailleerde publicaties over uit modellen afgeleide meting van de reële waarde. Het moge duidelijk zijn dat deze standaard uitsluitend antwoord geeft op de vraag 'hoe te meten' en niet op de vraag 'wat te meten'. Deze laatste vraag wordt behandeld in de relevante IAS (meestal IAS 16 of IAS 4 voor vastgoedbezittingen).

6.1.3 IFRS 13 is van toepassing op de bepaling van de reële waarde voor een breed scala aan financiële en niet-financiële activa. Als zodanig is het niet eenvoudig om bepaalde aspecten van de standaard van toepassing te laten zijn op vastgoedactiva. Indien er twijfel bestaat is het raadzaam om als taxateur de opdrachtgever en zijn accountants te raadplegen om te zorgen dat hun interpretatie overeenstemt met de relevante verslaggevingsregels.

6.2 Definitie van reële waarde - IFRS 13 definieert reële waarde als volgt:

"De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum".

In IFRS 13 zijn de volgende toelichtingen toegevoegd om de definitie inzichtelijker te maken:

6.2.1 De rekeneenheid - de waardebepaling kan betrekking hebben op een afzonderlijk actief of op een verzameling activa. Of een actief afzonderlijk moet worden getaxeerd of als deel van een verzameling activa is een beslissing die afhankelijk is van de regels voor het vaststellen van de "rekeneenheid" in de relevante IAS.

6.2.2 *De hypothetische transactie* - de reële waarde hoort de verkoopprijs bij een hypothetische transactie te vertegenwoordigen. Er moet worden uitgegaan van de veronderstelling dat die verkoop zich voltrekt op de voor het type actief belangrijkste markt of, bij gebrek aan een belangrijkste markt, de voor het actief voordeligste markt.

6.2.3 *Marktdeelnemers* - De reële waarde moet worden gemeten aan de hand van de uitgangspunten waarop marktdeelnemers zich zouden baseren bij de vaststelling van de prijs voor het actief, ervan uitgaande dat de marktdeelnemers handelen in hun beste economisch belang.

6.2.4 *De prijs* – Met de reële waarde wordt de prijs bedoeld die wordt ontvangen bij de verkoop van het actief op de waarderingsdatum. IFRS 13 stelt specifiek dat het om een “uitstapkoers” dient te gaan, d.w.z. de nettoprijs die de verkoper ervoor kan krijgen, niet de brutoprijs die de koper ervoor betaalt. Derhalve zijn er geen transactiekosten bij de reële waarde inbegrepen. Zo nodig worden die elders verantwoord volgens de regels van de relevante IAS.

6.3 Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik

6.3.1 In geval van niet-financiële activa, bijvoorbeeld vastgoed, wordt bij meting van de reële waarde rekening gehouden met het actief van een marktdeelnemer om economische voordelen te genereren door het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik te maken van het actief of door het te verkopen aan een andere marktdeelnemer die het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik van het actief zou maken (IFRS 13.27).

6.3.2 Als meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik geldt het gebruik dat tegelijkertijd fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is en de beste waarde voor het vastgoed oplevert. Het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik wordt vastgesteld op basis van het gezichtspunt van marktdeelnemers, ook indien de entiteit een ander gebruiksdoel voor het vastgoed voor ogen heeft. Echter, van het huidige gebruik wordt verondersteld dat dit als meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik is tenzij de markt of andere factoren suggereren dat een ander gebruik door marktdeelnemers de waarde van het vastgoed zou maximaliseren (IFRS 13, 29).

6.3.3 IFRS 13 verlangt van de verslaggevende entiteit (die in de meeste gevallen de opdrachtgever van de taxateur zal zijn) dat hij bevestigt dat het vastgoed is getaxeerd op basis van het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik ervan. Om de verslaggevende entiteit in staat te stellen deze verklaring te kunnen afgeven, is het nodig dat de taxateur in zijn rapport heeft gesteld dat hij het vastgoed heeft getaxeerd op basis van het meest doeltreffende en doelmatige gebruik ervan. In de meeste gevallen zal dit waarschijnlijk geen moeilijkheden voor de taxateur opleveren aangezien voor veel vastgoed al duidelijk is dat het op de meest doeltreffende en meest doelmatige wijze wordt gebruikt - en dat geldt in het bijzonder voor vastgoedbeleggingen. In overige gevallen zijn er mogelijk wijzen van gebruik denkbaar die een hogere waarde genereren, maar als geen van die andere wijzen van gebruik de hierboven vermelde economische, fysieke en juridische toets doorstaat, kan van het vastgoed ook worden gesteld dat het op de meest doeltreffende en meest doelmatige wijze wordt gebruikt. Als de taxateur het vastgoed niet heeft getaxeerd op basis van het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik, dan dient hij dit te vermelden en te motiveren.

De verslaggevende entiteit zal in dat geval op haar beurt die informatie in haar rapportage opnemen.

6.3.4 De drievoudige toets - “fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar”. De taxateur moet mogelijk beslissen of een potentieel alternatief gebruik deze drievoudige toets doorstaat.

“Fysiek mogelijk”: hiertoe moet het voorgestelde gebruik mogelijk zijn voor wat betreft de fysieke kenmerken en beperkingen van het vastgoed. Zo zal de taxateur voor een herontwikkeling de omvang en afmetingen van het perceel, de geschiktheid van de weg en andere toegangen, de beschikbaarheid van diensten enz. in overweging nemen. Voor een potentieel gewijzigd gebruik zal hij de omvang en schikking van de vloerplaten, de hoogte van vloer tot plafond van het huidige gebouw, de hoeveelheid invallend natuurlijk licht, de geschiktheid van nooduitgangen enz. in overweging nemen.

“Wettelijk toelaatbaar”: dit betreft alle eventuele wettelijke beperkingen die van invloed zouden kunnen zijn op de prijs die op marktdeelnemers op de waardepeildatum ervoor zouden bieden. Bestemmingsplannen zijn de meest voor de hand liggende voorbeelden, maar in veel gevallen zal een gewijzigd gebruik niet mogelijk zijn op de korte en middellange termijn vanwege geldende huurovereenkomsten. Een ander voorbeeld is regelgeving op het gebied van brandpreventie, gezondheid en veiligheid, die bepaald gewijzigd gebruik van bestaande gebouwen in de huidige toestand onmogelijk maken.

“Financieel haalbaar”: als het voorgestelde gebruik weliswaar fysiek mogelijk en wettelijk toelaatbaar is, maar geen aanvaardbaar financieel rendement oplevert in de ogen van marktdeelnemers, zal het deze toets niet doorstaan.

6.4 Taxatiemethoden

6.4.1 IFRS 13 heeft het over “taxatietechnieken”, terwijl taxateurs het eerder hebben over “taxatiemethoden”. De entiteit wordt geacht methoden te gebruiken die “passend zijn onder de omstandigheden en waarvoor voldoende gegevens beschikbaar zijn om de reële waarde te meten, waarbij maximaal gebruik wordt gemaakt van waarneembare inputparameters en minimaal van niet waarneembare inputparameters”.

6.4.2 Waarneembare inputparameters zijn “inputparameters die worden ontwikkeld aan de hand van marktgegevens, zoals openbaar toegankelijke informatie over daadwerkelijke transacties..., die een weerspiegeling zijn van de uitgangspunten waarop marktdeelnemers zich zouden baseren...” Niet-waarneembare inputparameters zijn “inputparameters waarvoor geen marktgegevens beschikbaar zijn en die worden ontwikkeld aan de hand van de beste beschikbare informatie over de uitgangspunten waarop marktdeelnemers zich zouden baseren”.

6.4.3 In IFRS 13 worden drie taxatietechnieken besproken: de marktbenadering, de kostenbenadering en de inkomstenbenadering (IFRS 13.62). De entiteit wordt geacht om methoden te hanteren die overeenkomen met een of meer van deze benaderingen.

6.5 Hiërarchie voor reële waarde

6.5.1 IFRS 13 biedt een “hiërarchie voor reële waarde”, waarbij de bij de taxatietechnieken gebruikte inputparameters in drie niveaus worden ingedeeld. Dit concept is bedacht om lezers van financiële rapporten inzicht te geven in de mate waarin de gerapporteerde waarde is gebaseerd op snel waarneembaar bewijs dan wel afgeleid van andere methoden.

6.5.2 Hierbij dient te worden opgemerkt dat het concept van de hiërarchie voor reële waarde in IFRS 13 van toepassing is op de **inputparameters** die worden gebruikt bij taxaties, niet op de taxatiemethoden. Dit is een verandering ten opzichte van de oude situatie, waar IAS 40 een hiërarchie definieerde op basis van taxatietechnieken. De inputparameters worden als volgt onderverdeeld in 3 niveaus:

- **Inputparameters op niveau 1** zijn ongecorrigeerde geoffreerde prijzen op actieve markten voor items die identiek zijn aan het actief waarvan de waarde wordt gemeten;
- **Inputparameters op niveau 2** zijn inputparameters niet zijnde geoffreerde prijzen op actieve markten die vallen onder niveau 1, die direct dan wel indirect waarneembaar zijn;
- **Inputparameters op niveau 3** zijn niet-waarneembare inputparameters. Een verslaggevende entiteit ontwikkelt niet-waarneembare inputparameters aan de hand van de onder de omstandigheden best beschikbare informatie, waaronder bijvoorbeeld de gegevens waarover de entiteit zelf beschikt, waarbij alle informatie over de door marktdeelnemers gehanteerde uitgangspunten die in redelijkheid beschikbaar zijn in aanmerking worden genomen.

6.5.3 Correcties van inputparameters - Volgens de standaard kan een correctie van een significante inputparameter op niveau 2 ertoe leiden dat die inputparameter wordt ingedeeld onder niveau 3 als er voor de correctie gebruik wordt gemaakt van significante niet-waarneembare inputparameters. Dit concept is met name relevant voor de taxatie van vastgoedactiva, zoals hieronder zal blijken. Taxateurs dienen derhalve in het bijzonder aandacht te schenken aan het concept van correcties van waarneembare inputparameters wanneer ze een inputparameter aan een bepaald niveau in de hiërarchie willen toekennen.

6.5.4 Nadat de inputparameters zijn ingedeeld, wordt ten slotte de meting van de reële waarde (d.w.z. de taxatie) ingedeeld onder niveau 1, 2 of 3, afhankelijk van de indeling van de gebruikte inputparameters, niet op basis van de gebruikte methode. Dat wil niet zeggen dat het gebruik van de ene of de andere methode er automatisch toe leidt dat de taxatie wordt ingedeeld als niveau 1, 2 of 3 - de uiteindelijke indeling zal afhangen van de aard van de inputparameters die in elk afzonderlijk geval worden gebruikt. Als de inputparameters niet allemaal tot hetzelfde niveau behoren, zal de meting van de reële waarde worden ingedeeld bij de inputparameter op het laagste niveau dat significant is (3 is het laagste). Een taxatie die een significante inputparameter op niveau 3 bevat, zal derhalve zelf ook als niveau 3 worden ingedeeld.

6.5.5 Daarbij mag niet worden vergeten dat, wanneer bijvoorbeeld een waardemeting wordt ingedeeld als niveau 3 in plaats van als niveau 2, daarmee niet wordt gesuggereerd alsof de taxatie waarop deze is gebaseerd van een lagere of mindere kwaliteit is. Het onderscheid tussen niveau 2 en niveau 3 wordt gemaakt om lezers van financiële rapporten te informeren over de aard van de gebruikte inputparameters en niet als indicatie van de kwaliteit van de taxatie. Zo wil ook een meting van de reële waarde die bij niveau 3 is ingedeeld, niet zeggen dat het vastgoed minder liquide is dan ander vastgoed.

6.5.6 In IFRS 13 worden de publicatie-eisen betreffende de kenmerken en risico's van de beleggingscategorie, de taxatietechnieken, het niveau van de reëlewaardehiërarchie en de gebruikte inputparameters aangescherpt. Specifieke publicaties zijn voorgeschreven voor waarderingen tegen reële waarde met gebruikmaking van significante niet-waarneembare inputparameters op niveau 3 (IFRS 13.91). Nieuwe eisen waaraan moet worden voldaan zijn aansluiting van het begin- op het eindsaldo alsmede een uitgebreide beschrijving van het gehanteerde taxatieproces.

6.6 Reële waarde ten opzichte van marktwaarde

6.6.1 TEGoVA is van mening dat aan de eis van de reële waarde in beginsel wordt voldaan door de taxateur die uitgaat van de marktwaarde (EVS 1), maar dat reële waarde en marktwaarde niet synoniem zijn, vooral in omstandigheden waarin de marktwaarde niet direct vast te stellen is of waar specifieke kenmerken van een vastgoedobject zich laten vertalen in een bijzondere waarde voor de betrokken partij.

6.6.2 Taxateurs zouden meer oog moeten hebben voor situaties waarin de verwachtingswaarde de marktwaarde medebepaalt, d.w.z. wanneer marktdeelnemers mogelijk bereid zijn een hogere prijs dan de normale prijs te betalen omdat ze bijvoorbeeld menen dat er mogelijk op enig moment in de toekomst een bouwvergunning zal worden verleend waardoor een waardeverhogend gebruik van het vastgoed mogelijk wordt. Terwijl de in EVS 1 gegeven definitie van marktwaarde ruimte biedt voor het meewegen van de verwachtingswaarde, doorstaat dit potentiële toekomstige gebruik in de afwezigheid van een bouwvergunning of geschikte bestemmingsplannen mogelijk niet de toets van "wettelijke haalbaarheid", die inherent is aan de in IFRS 13 geformuleerde definitie van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik. In dat geval zou de reële waarde onder de marktwaarde liggen.

6.6.3 Telkens wanneer de taxateur ervoor kiest om een reële waarde te rapporteren die significant onder de marktwaarde ligt, geldt voor hem het dringende advies om dit gegeven nadrukkelijk te melden bij de opdrachtgever en dit verschil te motiveren.

6.7 Minimumvereisten voor publicatie

6.7.1 Ongeacht de hiërarchie van de waardebepalingen worden bedrijven geacht om in hun rapporten een beschrijving van de gehanteerde taxatietechnieken en inputparameters op te nemen en tevens informatie te verstrekken over aanpassingen van taxatietechnieken en de redenen voor zulke aanpassingen. Indien echter een meting als niveau 3 wordt ingedeeld, dan dient het rapport een aantal extra punten te vermelden, waaronder:

- kwantitatieve informatie over de significante niet-waarneembare inputparameters die zijn gebruikt bij de meting van de reële waarde, indien deze informatie redelijkerwijs beschikbaar is;
- beschrijving van de taxatieprocessen, het taxatiebeleid en de taxatieprocedures;
- verhalende beschrijving van de gevoeligheid van de meting van de reële waarde voor significante wijzigingen in de niet-waarneembare inputparameters.

6.7.2 Het blijft de verantwoordelijkheid van de verslaggevende entiteit om in haar financiële verslag te vermelden op welk van de drie niveaus de metingen van de reële waarde zijn ingedeeld. Niettemin kan de taxateur

worden gevraagd om die informatie te verstrekken die nodig is om het zijn opdrachtgever mogelijk te maken om aan deze vereisten te voldoen. Hoewel veel van deze informatie reeds is verstrekt in taxatierapportages die voldoen aan de EVS, kunnen taxateurs de vraag krijgen om de significante inputparameters voor de taxatie in hun rapporten bekend te maken, met als nadere toelichting hun niveau in de hiërarchie van IFRS 13.

7. Verdeling over grond en gebouwen

7.1 Een verdeling van de waarde over de grond en de gebouwen daarop kan nodig zijn om deugdelijke opname van afschrijvingen mogelijk te maken en aldus ten behoeve van het opstellen van jaarrekeningen. Deze technische taak dient te worden onderscheiden van taxatie. Alle EU-Richtlijnen en nationale en internationale standaarden voor financiële verslaggeving vereisen verdeling in het kader van afschrijving. Nationale regels kunnen onder bepaalde omstandigheden prevaleren, maar zullen nooit in strijd zijn met Europese wetgeving. Meer informatie hierover vindt u in EVIP 3, in hoofdstuk 3 van deze Standaarden.

7.2 In gevallen waar een entiteit voor haar verslaggeving heeft gekozen voor het kostenmodel, kan taxateurs worden gevraagd om te helpen het deel van de waarde die aan de gebouwen wordt toegekend te verdelen over de diverse onderdelen van de gebouwen. Dit moet - wederom - worden gezien als een technische taak en niet als een taxatie als zodanig; en passende standaarden voor financiële verslaggeving en IAS16 moeten in aanmerking worden genomen waar het een verdeling betreft tussen onderdelen op basis van IAS16. In EVIP 3, Verdeling van waarde over grond en gebouwen, komt dit eveneens aan de orde.

8. Taxatierapporten voor jaarrekeningen

8.1 Taxaties ten behoeve van jaarrekeningen dienen duidelijk te worden gepresenteerd en ten minste de volgende informatie te bevatten:

- de instructies, de datum en het doel van de taxatie;
- de grondslag van de taxatie, met inbegrip van het soort en de definitie van de waarde;
- pachtverhouding van het vastgoed en de rubricering daarvan als actief;
- vaststelling van het vastgoedobject en de ligging daarvan;
- datum en omvang van de inspectie;
- regelgevingskader;
- eventuele bijzondere uitgangspunten en beperkende omstandigheden;
- materiële vaste activa;
- verklaring omtrent naleving van de Europese Taxatiestandaarden (niet vereist door IAS/IFRS);
- gehanteerde taxatiemethoden;
- de gerapporteerde waarden; en
- overige zaken die van belang zijn voor de taxatie.

De inhoud van het taxatierapport wordt nader besproken in EVS 5.

EVGN 2

Taxatie ten behoeve van kredietverlening

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Toelichting op categorieën grond en vastgoed
4. Gebruikelijke waardegrondslagen
5. Toepassing van hypotheekwaarde
6. Gedwongen verkoop en liquidatieverkoop

1. Inleiding

1.1 Kredietinstellingen baseren zich op verantwoorde taxaties; niet alleen om voor de hand liggende redenen met betrekking tot commerciële voorzichtigheid bij het verstrekken van krediet, maar ook op grond van de regels met betrekking tot hun kredietstructuren uit hoofde van de Basel III-overeenkomst (zoals die gelden voor kredietinstellingen in de EU op grond van de Richtlijn Kapitaalvereisten 2013/36 en de Verordening (EU) van het Europees Parlement en de Raad inzake prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen.

1.2 Voorts erkent het Europees recht omwille van de bescherming van consumenten door middel van Richtlijn 2014/17/EU van het Europees Parlement en de Raad van 4 februari 2014 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen het belang van deugdelijke bepalingen inzake vastgoedtaxatie. Artikel 19 van die Richtlijn verordent dat lidstaten moeten waarborgen dat er binnen hun territoire deugdelijke standaarden worden ontwikkeld voor de taxatie van voor bewoning bestemde onroerende goederen ten behoeve van kredietverstrekking. In Considerans 29 van die Richtlijn wordt gespecificeerd dat taxatiestandaarden, willen deze als betrouwbaar worden aangemerkt, rekening moeten houden met internationaal erkende taxatiestandaarden, waarbij uitdrukkelijk wordt gerefereerd aan de standaarden die zijn ontwikkeld door de European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).

1.3 Dit alles betekent dat de taxatie van vastgoed ten behoeve van kredietverlening een hoge mate van fiduciaire verantwoordelijkheid met zich meebrengt. Daarbij moet rekening worden gehouden met onder meer:

- het doel van de taxatie;
- de door de opdrachtgever verlangde grondslag;
- de objectieve beoordeling van vastgoed specifieke risicofactoren die verband houden met de structuur en de duur van het voorgenomen krediet;

- potentiële toekomstige vraag op de markt naar het desbetreffende vastgoed en helderheid in de rapportage van de waardepeildatum, de marktcontext en de netto kasstromen.

1.4 Indien financieringsregelingen zekergesteld worden door specifiek vastgoed, wordt taxateurs gewoonlijk gevraagd om de taxatie op te stellen op basis van de marktwaarde (zie EVS 1). In sommige landen kan een beoordeling van de hypotheekwaarde (zie EVS 2) vereist zijn.

1.5 Deze Europese praktijk klinkt ook door in Verordening 575/2013. In artikel 229, lid 1 van die Verordening wordt gesteld dat zekerheden in de vorm van onroerend goed door een onafhankelijke taxateur moeten worden gewaardeerd tegen of onder de marktwaarde. In lidstaten die in hun wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen strenge criteria voor de berekening van de hypotheekwaarde hebben vastgesteld, kan het goed echter door een onafhankelijke taxateur tegen of onder de hypotheekwaarde worden gewaardeerd.

2. Toepassingsgebied

2.1 EVGN 2 is van toepassing op alle situaties waarin taxateurs wordt gevraagd om te adviseren of te rapporteren aan instellingen en anderen die geld uitlenen op basis van vastgoedtaxaties, en waar het doel van de taxatie betrekking heeft op leningen, hypotheekleningen of schuldbrieven.

2.2 EVGN 2 is van toepassing op taxaties die worden opgesteld vóór en ten behoeve van een nieuwe lening, een verlenging of een aanvullende lening. Verder geldt dit voor analoge situaties waarin een zekergestelde kredietverstrekker inbeslagname of benoeming van een curator overweegt in geval van verzuim en/of waarin aanwijzingen voor vervreemding van een vastgoedobject worden geformuleerd.

2.3 De taxateur dient over de competentie te beschikken om een taxatie uit te voeren die specifiek is bedoeld voor kredietdoeleinden. Behalve dat de taxateur wordt geacht om de waarde te berekenen, moet hij ook waar nodig adviseren over vastgoed- en sectorgerelateerde risico's. In het algemeen is het de taak van de kredietverstrekker om het risico te beoordelen voor zover dat betrekking heeft op de financiële situatie van de kredietnemer of in de context van de algehele geografische en sectorspecifieke omstandigheden en de vooringenomenheid van de opdrachtgever. Daarentegen kan de taxateur worden geraadpleegd inzake alle risicoaspecten die verbonden zijn met het te taxeren vastgoed.

2.4 Deze zaken houden verband met en hangen af van het soort vastgoed op basis waarvan de lening wordt zekergesteld, de geografische of sectorcontext van het vastgoed, de oriëntatie van de opdrachtgever en in het bijzonder de gevolgen van liquidatieprocedures in het land waar het vastgoed zich bevindt. De kwalificaties van de taxateur worden nader besproken in EVS 3.

3. Toelichting op categorieën grond en vastgoed

3.1 Vastgoed kan worden onderverdeeld in vijf categorieën:

- vastgoedbeleggingen;

- vastgoed voor eigen gebruik;
- ontwikkelingsvastgoed;
- vastgoed dat gewoonlijk wordt getaxeerd op basis van het handelspotentieel;
- slijtende activa - minerale activa, etc.

Specialistisch vastgoed is gewoonlijk niet geschikt als zekerheid voor leningen anders dan op een grondslag waarbij rekening wordt gehouden met alternatief gebruik van het vastgoed.

3.2 Vastgoedbeleggingen

3.2.1 Opbrengstgenererende vastgoedbeleggingen worden individueel getaxeerd op basis van de marktwaarde of de hypotheekwaarde, met inachtneming van de toekomstige inkomsten en opbrengst vanuit de belegging.

3.2.2 In geval van een portefeuille kan de taxatie daarnaast worden uitgevoerd en gerapporteerd als een beoordeling van de contante waarde van het betreffende vastgoed als ware het verkocht als onderdeel van een beleggingsportefeuille, als weergave van de geldende marktkorting of premie. Het onderscheid tussen de twee waarden dient duidelijk te worden toegelicht. In onder druk staande marktsituaties is het mogelijk dat een portefeuillevaerkoop en/of marktpremie niet haalbaar is.

3.3 Vastgoed voor het eigen gebruik

Dit dient te worden getaxeerd op basis van de marktwaarde of de hypotheekwaarde, als stond het vastgoed leeg en ware het te huur of te koop, ongeacht potentiële kosten van het op de markt brengen of verhuren van het vastgoed. De laatste uitgangspunten gelden echter in het algemeen niet voor eengezinswoningen waarbij ervan wordt uitgegaan dat deze bij overdracht in gebruik kunnen worden genomen.

3.4 Ontwikkelingsvastgoed

3.4.1 Als er advies moet worden gegeven over ontwikkelingsgrond of in ontwikkeling zijnde grond en gebouwen, hangt de taxatie af van de vraag of de kredietverstrekker uitsluitend gelden zal voorschieten indien een bouwvergunning is verkregen en/of de kredietverstrekker voornemens is om de koop van het terrein of de latere ontwikkeling te financieren. In het laatste geval is de thans geschatte waarde van de beoogde ontwikkeling na oplevering nodig.

3.4.2 Voor de taxatie van ontwikkelingsvastgoed dient een groot aantal uitgangspunten te worden verondersteld, met name ten aanzien van de ontwikkeling van huren, opbrengsten, kosten en tijdsplanning. Geadviseerd wordt om uit te gaan van een haalbaarheidsanalyse. De volatiliteit van ontwikkelingswaarden na wijzigingen in een van de achterliggende uitgangspunten dienen aan de kredietverstrekker te worden toegelicht in het kader van de risicobeoordeling. Het is wenselijk om de taxatiemethoden expliciet aan te geven en om ervoor te zorgen dat kasstromen, de contante waarde van toekomstige kasstromen, restwaarden en een vergelijkende beoordeling allemaal, voor zover van toepassing, duidelijk worden aangegeven met een passende toelichting.

3.5 Vastgoed dat gewoonlijk wordt getaxeerd op basis van het handelspotentieel

3.5.1 Vastgoed dat gewoonlijk wordt getaxeerd op basis van het handelspotentieel omvat met name horecagelegenheden, particuliere zorginstellingen en de meeste soorten recreatievoorzieningen. Dit soort vastgoed wordt gewoonlijk getaxeerd op basis van een zorgvuldige beoordeling van het duurzame niveau van de netto inkomsten zoals dat wordt afgeleid uit administratieve gegevens of prognoses. Hieronder valt geen goodwill op grond van een exploitant met bovengemiddelde managementvaardigheden. In dat geval dient de kredietverstrekker op de hoogte te worden gesteld van het aanzienlijke verschil in waarde dat ontstaat tussen een operationeel bedrijfsonderdeel en een waarvan bijvoorbeeld licenties/certificaten, franchiseovereenkomsten of vergunningen worden ontnomen of die in gevaar zijn of waarbij andere omstandigheden afbreuk kunnen doen aan de toekomstige financiële resultaten.

3.5.2 De taxateur dient te adviseren over potentiële toekomstige schommelingen in de status van het vastgoed als zekerheid, en eventuele gevoeligheid voor wijzigingen in eigenaar, mode en het regelgevingskader en voor culturele verschuivingen.

3.5.3 Kredietverstrekkers verwachten van taxateurs dat deze de verhandelbaarheid van het vastgoed en/of de geschiktheid daarvan voor gebruik door derden beoordelen. In bepaalde gevallen kan een beoordeling die is gebaseerd op de alternatieve gebruikswaarde of marktwaarde op basis van bijzondere uitgangspunten nodig zijn als er een beperkte verkooptermijn geldt. Gebruik door derden en verkoopbaarheid zijn met name belangrijke aspecten voor vastgoed met handelspotentieel.

3.5.4 Als die operationele vastgoedobjecten worden (her)ontwikkeld met geleend geld, dient de tijd die nodig is om alle benodigde vergunningen en licenties te verkrijgen en om een duurzaam niveau van handel op te bouwen alsmede de commerciële risico's te worden beoordeeld, en dient de kredietverstrekker op de hoogte te worden gesteld van de dynamiek van de branche.

3.6 Slijtende activa - minerale activa

3.6.1 In bepaalde rechtsgebieden mogen slijtende activa niet worden gebruikt als zekerheid voor leningen.

3.6.2 Indien deze beleggingscategorie wel als zekerheid mag worden gebruikt, dient de taxatie de zeer bijzondere aspecten van deze categorie te weerspiegelen. In geval van een voorgenomen lening dient bijzondere aandacht te worden geschonken aan de duur en het financiële profiel van de lening, met inbegrip van de rente en aflossingsdata, aangezien deze betrekking hebben op de levensduur van het slijtende actief en het geplande programma voor de winning of het productieve gebruik daarvan. Aangezien er voor een dergelijke analyse een aantal uitgangspunten dienen te worden verondersteld, waarbij moeilijk te voorziene ontwikkelingen moeten worden meegenomen, vormen mineraalproducerende vastgoedobjecten en andere slijtende activa geen beleggingscategorie die kredietverstrekkers graag zien.

3.7 Erfpachtbelangen

3.7.1 In veel rechtsgebieden is het onwaarschijnlijk dat banken normale huurovereenkomsten voor bedrijfsruimten als zekerheid voor een lening accepteren aangezien dergelijke overeenkomsten in het algemeen kunnen worden beschouwd als slijtende activa - de waarde van een huurovereenkomst, als die al enige waarde heeft, daalt doorgaans wanneer de huurtermijn ten einde loopt.

Er kunnen hier echter een aantal uitzonderingen gelden, bijvoorbeeld bepaalde huurovereenkomsten voor winkelvastgoed van de hoogste klasse, met name in landen waar door wet- en regelgeving de huurprijs kunstmatig laag wordt gehouden.

3.7.2 Voor zeer langlopende huurovereenkomsten, bijvoorbeeld bij het pachten van grond of het huren van gebouwen, worden echter veel langere looptijden geboden. Om die reden zijn dergelijke huurovereenkomsten ook geschikter om als zekerheid voor leningen te dienen. Doorgaans worden dergelijke overeenkomsten gesloten voor een looptijd van 50 jaar of langer, waardoor de pachter dikwijls in de gelegenheid wordt gesteld om een of meer gebouwen op de pachtgrond te bouwen, vaak met de intentie om deze vervolgens als bedrijfsruimten te verhuren. Sommige vastgoedobjecten onder een langdurige erfpachtovereenkomst kunnen zeer gewild zijn, bijvoorbeeld winkelgebieden in een stadscentrum. De hieronder gegeven toelichtingen zijn hoofdzakelijk van toepassing op deze langlopende erfpachtovereenkomsten.

3.7.3 De aanvankelijke looptijd van een huur-/pachtovereenkomst staat doorgaans vast, zodat de waarde ervan gedurende de eerste paar jaren van de looptijd niet in aanzienlijke mate zal afnemen. Na verloop van tijd, naarmate de duur van de nog lopende looptijd korter wordt, zal uiteindelijk een punt worden bereikt waar de kortere looptijd de waarde begint te beïnvloeden. Zodra de nog lopende looptijd onder een bepaalde drempel valt, mag ervan worden uitgegaan dat de waarde sneller afneemt.

3.7.4 De mate waarin dergelijk vastgoed aantrekkelijk is voor marktpelers, kan sterk variëren afhankelijk van de huidige positie in de vastgoedcyclus want veel kopers kopen liever geen vastgoed met erfpacht: in een kopersmarkt is er in het algemeen een grotere keuze uit vastgoed op eigen grond. De vraag naar vastgoed met erfpacht kan daarom afnemen (met navenante waardedaling), terwijl vastgoed met erfpacht in een verkopersmarkt interessant is voor kopers die geen vastgoed op eigen grond kunnen vinden dat aansluit op hun rendementsdoelstellingen. De waarde van vastgoed met erfpacht kan daarom veranderlijker zijn dan die van vastgoed op eigen grond.

3.7.5 Anders dan degene die de grond in volle eigendom heeft, zal een erfpachthouder erfpacht aan de eigenaar moeten betalen, tenzij hij bij de oorspronkelijke sluiting van de pachtovereenkomst een aanzienlijke premie heeft betaald. In moderne pachtovereenkomsten zal de hoogte van een dergelijke erfpacht waarschijnlijk in de loop van de tijd variëren, afhankelijk van de lokale marktpraktijk en wet- en regelgeving. De taxateur dient derhalve in zijn berekeningen dergelijke toekomstige variaties in aanmerking te nemen en zijn berekeningen daarnaar te modelleren. Bovendien houdt de verplichting om erfpacht te betalen niet op als onderhuurders vertrekken en het vastgoed leeg komt te staan - dit aspect vereist mogelijk enige toelichting.

3.7.6 Ten slotte bevatten sommige erfpachtovereenkomsten bezwarende clausules ten aanzien van herstel, sloop en herbouw bij afloop van de pachttermijn. Deze mogen in de eerste jaren van de looptijd van de overeenkomst weliswaar weinig zorgen baren, maar bij het korter worden van de looptijd kan dit toch financiële implicaties beginnen te krijgen.

Dit alles in ogenschouw nemende zal de bank bijzonder geïnteresseerd zijn in het advies van de taxateur ten aanzien van de huidige en toekomstige liquiditeit van het vastgoed in het geval dat het moet worden verkocht. Taxateurs dienen derhalve in hun rapporten bijzondere aandacht te schenken aan de volgende punten:

- De potentiële kopers voor dergelijk vastgoed met erfpacht - welke soorten kopers zijn er momenteel actief? Is dit kenmerkend voor algemene marktomstandigheden of wordt dit beïnvloed door cyclische patronen? Is de waarde van desbetreffend vastgoed met erfpacht veranderlijker dan het equivalent op eigen grond?
- De resterende looptijd van de pachtovereenkomst op de waardepeildatum - is het waarschijnlijk dat deze bij een verkoop van significant invloed zal zijn op de liquiditeit van het vastgoed? Zal dit veranderen naarmate de looptijd gedurende de leentermijn vermindert?
- Huidige en toekomstige erfpachtverplichtingen - deze dienen gedetailleerd te worden vermeld en, indien het waarschijnlijk is dat de hoogte van de erfpacht gedurende de looptijd van het krediet, dan zou dit de aandacht van de bank moeten trekken, aangezien dit van invloed kan zijn op de mogelijkheid van de klant om de lening af te lossen.
- Wat is er in de pachtovereenkomst bepaald ten aanzien van de verplichtingen die gelden voor beide partijen bij het eindigen van de overeenkomst? Kunnen deze bezwarend zijn voor de cliënt van de bank en kan dit gedurende de looptijd van de lening van invloed zijn op de waarde?

4. Gebruikelijke waardegrondslagen

4.1 De marktwaarde, als de belangrijkste grondslag voor waarde, is uitgebreid besproken in EVS 1, waarbij de door TEGoVA vastgestelde definitie, alsmede andere definities voor zover die zijn gegeven in EU-wetgeving, aan de orde zijn geweest.

4.2 De hypotheekwaarde, zoals gedefinieerd in EU-wetgeving, is met een korte toelichting besproken in EVS 2. Hier dient te worden opgemerkt dat, zoals besproken in EVS 2, die taxaties niet voldoen aan de definitie van marktwaarde.

4.3 Het concept hypotheekwaarde wordt zowel in EU-wetgeving als, in sommige landen, in nationale wet- en regelgeving gedefinieerd. Artikel 124, lid 4 van de Verordening Kapitaalvereisten (EU) 575/2013 (CRR) bepaalt dat de Europese bankenautoriteit ontwerpen van technische reguleringsnormen zal ontwikkelen om de strenge criteria voor het beoordelen van de hypotheekwaarde, waarnaar in de bepalingen van de CRR wordt verwezen, nader te bepalen.

Zolang deze technische reguleringsnormen inzake hypotheekwaarde nog niet zijn gepubliceerd, wordt aanbevolen om bij de toepassing van de hypotheekwaarde het in paragraaf 5 hierna nader omschreven richtlijn te hanteren.

4.4 In situaties waarin een taxateur wordt gevraagd taxaties te verrichten op een andere grondslag dan de marktwaarde, dient de taxateur daarmee uitsluitend van start te gaan als die taxatie niet in strijd is met plaatselijke wet- of regelgeving en niet anderszins misleidend zal zijn.

4.5 Aangezien de waardegrondslag van land tot land kan verschillen, wordt geadviseerd de landspecifieke hoofdstukken op de TEGoVA-website te raadplegen.

5. Toepassing van hypotheekwaarde

5.1 De hypotheekwaarde is vooral van belang als een goedgekeurde grondslag voor de beoordeling van de waarde van onroerende zaken als zekerheid voor kredietinstellingen. De hypotheekwaarde dient een beoordeling te geven van de *duurzaamheid van de zekerheid op de lange termijn*, dus als grondslag voor de beoordeling of een verhypothekeerd vastgoed voldoende zekerheid biedt om een lening voor langere tijd te dekken.

5.2 Derhalve kan de hypotheekwaarde door banken op een aantal manieren worden gehanteerd als maatstaf voor risicobeheer in het kader van:

- leningen die zijn zekergesteld op basis van onroerende zaken;
- kapitaalvereisten voor kredietinstellingen zoals nader uiteengezet in het Europese toezichtkader;
- financiering van hypothecaire leningen door middel van gedekte obligaties die zijn zekergesteld op basis van onroerende zaken als dekkingsactiva;
- de ontwikkeling van kapitaalmarktproducten waarbij onroerende zaken en zekerheid in de vorm van onroerende zaken worden omgezet in verhandelbare activa (zoals door hypotheek gedekte effecten, zoals besproken in EVGN 3).

5.3 De hypotheekwaarde onderscheidt zich van de marktwaarde doordat eerstgenoemde bedoeld is als schatting van de waarde van het vastgoed over een langere periode. De marktwaarde is slechts een beoordeling per waardepeildatum.

5.4 Er zijn aldus belangrijke verschillen tussen de marktwaarde en de hypotheekwaarde. De marktwaarde wordt internationaal erkend als beoordeling van de waarde van een vastgoed op een bepaald moment. Hiermee wordt de prijs geschat die zou kunnen worden verkregen voor een vastgoedobject per waardepeildatum, niettegenstaande het feit dat die waarde in de loop van de tijd, soms zelfs heel snel, zou kunnen veranderen. Het beoogde doel van de hypotheekwaarde daarentegen is om een duurzame waarde aan te geven als een stabiele grondslag voor de beoordeling van de geschiktheid van een vastgoedobject als zekerheid voor een hypothecaire lening die blijft voortbestaan ongeacht marktschommelingen die zich eventueel voordoen. In het kader van voorzichtigheid en rekening houdend met de mogelijkheid van marktschommelingen op de korte termijn zal de hypotheekwaarde waarschijnlijk, onder de meeste marktomstandigheden, onder de marktwaarde liggen, maar deze biedt niettemin een richtlijn voor verwachte achterliggende langetermijntrends op de markt.

5.5 Op zeer stabiele markten kan het zijn dat er geen onderscheid kan worden gemaakt tussen de hypotheekwaarde en de marktwaarde. Op meer veranderlijke markten is echter een opmerkelijk verschil tussen de marktwaarde en de hypotheekwaarde te verwachten, maar er is geen eenvoudige, standaard of duurzame verhouding tussen de twee grondslagen aan te geven.

5.6 De beoordeling van de hypotheekwaarde kan worden gebaseerd op een van de meer toepasselijke taxatiemethoden:

- de inkomstenmethode

- de kostenmethode
- de vergelijkingsmethode

Aanbevolen wordt om van deze methoden die te kiezen die het meest geschikt is om de hypotheekwaarde te beoordelen, afhankelijk van het soort vastgoed en de beschikbare gegevens. Als er meerdere methoden worden toegepast, dient er de nodige aandacht te worden geschonken aan substantiële afwijkingen in de respectievelijke resultaten door tot een definitieve waarde te komen.

5.7 De hypotheekwaarde wordt afgeleid van de langetermijnwaarnemingen van markten en marktgegevens op de waardepeildatum, op basis van duurzame eigenschappen van het vastgoed en de omgeving ervan en is een weerspiegeling van een prijs die gedurende een lange periode in de toekomst bij normale vastgoedtransacties zou moeten kunnen worden gerealiseerd. Deze uitsluiting van zuiver tijdgerelateerde factoren, waaronder kortstondige ontwrichtingen van de markt, en van factoren die specifiek zijn voor bepaalde partijen, is bedoeld om te waarborgen dat de taxatie een weerspiegeling is van een langdurig stabiel evenwicht en passende alternatieve gebruikswijzen. Hiertoe zal de taxateur bij het ramen van de hypotheekwaarde alle eventuele invloeden op de waarde die of van tijdelijke aard zijn of alleen verband houden met specifieke partijen en niet met de markt in het algemeen buiten beschouwing laten. De taxateur dient de volgende belangrijke zaken te overwegen bij het vaststellen van de hypotheekwaarde van een vastgoed:

- De toekomstige verkoopbaarheid van het vastgoed dient zorgvuldig en prudent te worden beoordeeld. Het achterliggende tijdsperspectief gaat verder dan de kortetermijnmarkt en geldt voor langere termijn.
- In beginsel dienen de duurzame aspecten van het vastgoed, zoals de kwaliteit van de ligging, de bouw en de indeling in aanmerking te worden genomen.
- De hypotheekwaarde wordt in het algemeen gebaseerd op het huidige gebruik van het vastgoed. Zij mag alleen onder bepaalde omstandigheden worden berekend op basis van een beter alternatief gebruik, bijvoorbeeld als er sprake is van een aangetoond voornemen om het vastgoed te renoveren of anders te gaan gebruiken. In essentie is speculatief of tijdelijk gebruik uitgesloten.
- Alle bekende omstandigheden die van invloed zijn op de waarde, met name gebruiksbeperkingen, plichten, voorkeursrechten, milieurisico's en natuurrampen, bezwaren van het gebouw en alle overige beperkingen en bezwaren dienen te worden beoordeeld. De taxateur dient de potentiële impact op de waarde en/of verkoopbaarheid van het vastgoed toe te lichten.
- Het te taxeren vastgoed moet in het kader van de taxatieprocedure worden geïnspecteerd
- Alle eventuele aspecten die de waarde negatief beïnvloeden maar die als van tijdelijke aard kunnen worden beschouwd (bijv. achterstallig onderhoud, tijdelijke leegstand, een periode van verminderde inkomsten, een belasting of erfdiensbaarheid met een bepaalde looptijd enz.) moeten per geval worden beoordeeld.

5.7.1 De inkomstenmethode

- De hypotheekwaarde dient te worden gebaseerd op een veronderstelde stabiele bezettingsgraad bij duurzame inkomsten vanuit het vastgoed. Dit betreft de inkomsten die het vastgoed kan genereren voor elke eigenaar die de benodigde efficiëntie aan de dag legt uitgaande van behoorlijk beheer en toegelaten gebruik.
- De daadwerkelijke huursituatie wordt buiten beschouwing gelaten en in plaats daarvan wordt er gekeken naar een verondersteld gebruik en inkomsten die op de lange termijn kunnen worden gerealiseerd door een eigenaar die een behoorlijke mate van efficiëntie aan de dag legt. De inkomstenstroom uit het vastgoed zoals die wordt gehanteerd bij deze taxatie mag niet meer bedragen dan de duurzame netto huur die het soort vastgoed dat wordt getaxeerd, gewoonlijk in de loop van de tijd op de specifieke lokale markt opbrengt, exclusief een eventueel daadwerkelijk overhuur-element en andere aanvullende ongebruikelijke of bijzondere kasstromen. Dit betekent dat het duurzame rendement wordt beoordeeld op basis van een beoordeling van historische en huidige marktsituatie en de toekomstige marktontwikkelingen, waarbij geen rekening wordt gehouden met eventuele onzekere elementen zoals bijv. eventuele toekomstige inkomstengroei.
- In het geval van vastgoed met commerciële gebruiksdoelen zoals hotels, parkeervoorzieningen, gezondheidszorg, waar vergelijkbare huren niet voorhanden zijn geldt dat de duurzame inkomsten mogelijk zijn gebaseerd op een passend aandeel in de winst dat elke redelijk efficiënte exploitant op de lange termijn kan realiseren met de exploitatie van het vastgoed. Bij het schatten van de winst moet de nodige aandacht worden geschonken aan een verstandige beoordeling van de duurzaamheidsfactoren op de lange termijn die van invloed zijn op de nettowaarde en kosten om de instandhouding van de handelcapaciteit van het vastgoed te waarborgen. De hypotheekwaarde van handelgerelateerd vastgoed moet worden beoordeeld ongeacht aard- en nagelvaste zaken, meubilair en machines en kleine bedrijfsbenodigdheden.
- De duurzame inkomsten van het vastgoed moeten worden vermindert met de kosten die op de lange termijn door een redelijk efficiënte eigenaar moeten worden gedragen en die tevens toereikende reserves omvatten die op de lange termijn nodig zijn om de mogelijkheid om duurzaam inkomsten te genereren.
- De niet-terugverdienbare exploitatiekosten betreffen niet de kosten die doorgaans daadwerkelijk door de huidige eigenaar moeten worden gedragen, maar de kosten waarmee op de lange termijn elke eigenaar te maken krijgt, mits het vastgoed adequaat wordt beheerd. De taxateur dient administratiekosten volledig af te trekken en rekening te houden met veroudering, herbelegging, jaarlijks onderhoud, het risico van leegstand, huurders die niet voldoen aan hun verplichtingen en andere risico's met betrekking tot de huur.
- De kapitalisatiefactor moet prudent worden beoordeeld, rekening houdend met langetermijnmarktgegevens en -ontwikkelingen en ongeacht alle kortetermijnverwachtingen ten aanzien van het rendement op de belegging. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het duurzaam inkomstengenererend vermogen van het vastgoed, gebruik voor meerdere doeleinden of passend alternatief gebruik, alsmede de toekomstige verkoopbaarheid van het vastgoed.
- De kapitalisatiefactor dient te worden vastgesteld op basis van de resterende gebruiksduur van het vastgoed. In tegenstelling tot de fysieke levensduur bestrijkt de resterende gebruiksduur de periode waarin het gebouw nog steeds op rendabele wijze kan worden geëxploiteerd, mits naar behoren onderhouden en gebruikt.

Bij de inkomstenmethode dient de resterende levensduur van het gebouw op doorzichtige wijze in overweging te worden genomen, waarbij rekening wordt gehouden met de landelijke en/of plaatselijke marktpraktijk.

5.7.2 De kostenmethode

- De kostenmethode omvat een schatting van de grondwaarde vermeerderd met de vervangingskosten van het gebouw ten opzichte van een vergelijkbaar object.
- De grondwaarde dient rechtstreeks te worden afgeleid van de relevante langetermijnmarktgegevens of van andere, op duurzame inputparameters gebaseerde methoden.
- Vervangingskosten vertegenwoordigen de geschatte kosten om een gebouw met voorzieningen die equivalent zijn aan het gebouw dat wordt getaxeerd, op de effectieve waardepeildatum bij de geldende prijzen, te bouwen met gebruikmaking van moderne materialen en volgens huidige normen, eigentijds ontwerp en dito inrichting.
- Vervangingskosten omvatten de kosten die doorgaans worden gedragen door een redelijk efficiënte ontwikkelaar die de niet-bebouwde locatie in eigendom heeft en niet zozeer kosten die daadwerkelijk zijn uitgegeven of begroot, bijv.
 - bouwkosten
 - voorzieningen, buiteninstallaties, tuinaanleg en -onderhoud
 - aanvullende kosten zoals beroepskosten, beheerkosten en goedkeuringskosten, opportuniteitskosten
- De vervangingskosten moeten worden verminderd rekening houdend met de ouderdom, de onderhoudsstaat en functionele en economische veroudering van het gebouw.

5.7.3 De vergelijkingsmethode

- Bij gebruik van de vergelijkingsmethode prevaleren langetermijnparameters en -ontwikkelingen boven actuele vastgoedprijzen.
- De vergelijkingswaarde dient te worden vastgesteld op basis van de prijzen van vastgoed dat in voldoende mate overeenkomt met de duurzame kenmerken van het te taxeren vastgoed die van grote invloed zijn op de waarde ervan, met name locatie, interieur en de verschillende gebruiksmogelijkheden. De vergelijkingsprijzen kunnen worden ontleend aan betrouwbare leveranciers van marktgegevens/databases.
- De vergelijkingsprijzen dienen te worden beoordeeld op hun duurzaamheid en waar nodig bijgesteld.

5.7.4 Nadere eisen

- Het juridisch kader voor de berekening van de hypotheekwaarde wordt aangevuld met nadere eisen, bijvoorbeeld met betrekking tot naleving van nationale standaarden, transparantie, inhoud en begrijpelijkheid van de taxatie.

- De taxateur mag niet betrokken zijn bij de inspanningen van de kredietnemer om een hypotheek te verkrijgen, bij het verwerken van de hypotheekaanvraag, het besluit tot het verstrekken van de hypotheek en de kredietacceptatie. Ook mag hij niet betrokken zijn bij het makelen, verkopen of verhuren van het vastgoed of een daadwerkelijk of potentieel, actueel of toekomstig belang hebben in de uitkomst van de taxatie.
- De taxateur dient te beschikken over relevante technische vaardigheden en beroepservaring om taxaties ten behoeve van hypotheekverstrekking uit te voeren. Dit geldt met name voor het soort vastgoed en de betreffende vastgoedmarkt.

Sommige van deze beginselen behoeven een nadere toelichting:

- Toekomstige verkoopbaarheid - De taxateur dient situaties vast te stellen waarin contante waarden een afspiegeling zijn van de vraag op korte termijn als gevolg van onvolkomenheden van de markt die zich bijvoorbeeld kunnen voordoen in de ontwikkelingscyclus (schaarste van een soort vastgoed gevolgd door overaanbod) of waarin aanwijsbare factoren zoals de smaak van de consument een markt vertekenen waardoor de toekomstige verkoopbaarheid gevaar loopt.
- Normale en lokale marktomstandigheden - Voor sommige vastgoedobjecten zal de taxateur de potentiële gevolgen van bredere economische en sociale factoren moeten onderzoeken. Voorbeelden hiervan zijn een analyse van demografische gegevens, vermogenspatronen, inkomstenverhoudingen, werkgelegenheid en sociaal-culturele uitgavenpatronen binnen het verzorgingsgebied, de openbaarvervoersinfrastructuur, juridische en politieke risico's, alsmede de kosten van financiering en de onderlinge relatie met kapitaalmarkten, koersschommelingen en verwachtingen voor de economische groei. Taxateurs zijn dan verantwoordelijk voor het ontwikkelen of verkrijgen, bijhouden en gebruiken van gezaghebbende informatie over lokale trends en duurzame waarden ter onderbouwing van hun taxaties, waarbij zij uitsluitend die gegevens verwerken die uitzonderlijk gerechtvaardigd zijn onder de omstandigheden. Als die informatie niet voorhanden is, dient de taxateur niettemin aan te tonen dat de taxatie gebaseerd is op marktgegevens.
- Huidig gebruik - Aangezien het niet ongebruikelijk is dat vastgoed een hogere waarde heeft bij alternatief gebruik, dienen kredietverstrekkers op de hoogte te worden gesteld van een eventueel potentieel om de waarde te verbeteren. De hypotheekwaarde is echter primair gebaseerd op het bestaande gebruik van het vastgoed, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden, zoals ophanden zijnde herontwikkeling, waardoor een taxatie op basis van alternatief gebruik realistischer wordt.
- Eliminatie van speculatieve elementen - De taxateur dient uitdrukkelijk alle fenomenen op de huidige markt vast te stellen die niet duurzaam zijn, bijvoorbeeld waar een stijgende of dalende trend die niet langer wordt ondersteund door fundamentele ontwikkelingen, aan het eind van een cyclus wordt uitvergroot.
- Heldere en doorzichtige documentatie - De kredietverstrekker moet vertrouwen hebben in de taxatie. Daarom dienen doorzichtige en helder geformuleerde taxatiemethoden in het rapport van de taxateur te worden vastgesteld en helder tot uitdrukking te komen. Alleen erkende taxatiemethoden mogen worden gebruikt. De meest gebruikelijke zijn de inkomstenkapitalisatiemethode (beleggingsmethode) of de vergelijkingsmethode. In sommige rechtsgebieden wordt dikwijls een kostenmethode gebruikt (bijvoorbeeld voor eengezinswoningen of twee-onder-een-kap-woningen) of waar slechts beperkte marktinformatie beschikbaar is.

Hoewel dit taxateurs helpt op stabiele markten die gedomineerd worden door eigenaren-bewoners, dient dit eerder te worden gebruikt als extra controle dan als een eerste taxatiemethode. De noodzaak om gebruik te maken van een kostenmethode kan wijzen op een specialistisch vastgoed van een soort dat niet gewoonlijk wordt gekocht en verkocht, en dus mogelijk op een vastgoed dat niet geschikt zou worden geacht in het kader van een lening (of securitisatie).

5.8 De taxateur die opdracht heeft gekregen om de hypotheekwaarde van een vastgoedobject vast te stellen dient ook de marktwaarde van dat object te rapporteren en zorgvuldig toe te lichten waar het eventuele verschil in waarde in gelegen is. Zoals blijkt uit de toelichting op het beoordelen van de hypotheekwaarde, is er geen enkele reden om uit te gaan van een standaardverhouding tussen de twee grondslagen - het gaat niet aan om de een met een simpele percentageaanpassing af te leiden van de ander.

6. Gedwongen verkoop en liquidatieverkoop

6.1 Taxateurs kan worden gevraagd door kredietverstrekkers om een taxatieoordeel te geven waar het vastgoedobject niet correct op de vrije markt is gebracht of waar een verkorte hypothetische periode voor marketing in de gerapporteerde cijfers moet worden weergegeven.

6.2 In een dalende of ingezakte markt kan het voorkomen dat eigenaren geen bereidwillige verkopers zijn en dat zij verplicht zijn een prijs te accepteren die wordt geacht onder de marktwaarde te liggen (zie EVS 1) als gevolg van de aan hen opgelegde beperkingen. Die beperkingen kunnen een weerspiegeling zijn van de kenmerken van het vastgoed of van de omstandigheden van de eigenaar en dienen duidelijk in het rapport te worden aangegeven.

6.3 Bij gerapporteerde cijfers dient te worden vermeld dat ze onderhevig zijn aan specifieke bijzondere uitgangspunten die schriftelijk overeengekomen dienen te worden en in de opdrachtvoorwaarden dienen te worden opgenomen (zie EVS 4). Het resultaat dient een marktwaarde te zijn, maar wel een op basis van de genoemde bijzondere uitgangspunten. De gerapporteerde cijfers zullen uitsluitend gelden per waardepeildatum als gevolg van mogelijke wijzigingen in de marktomstandigheden.

6.4 De waarde bij gedwongen verkoop is geen taxatiegrondslag en mag niet worden gebruikt. Indien wordt gevraagd om een waarde op te geven op basis van een kortere periode voor marketing dan gangbaar is, dient de waarde te worden gerapporteerd als “de marktwaarde op basis van het bijzonder uitgangspunt dat de verkoop van het vastgoed moet zijn afgerond binnen (x) maanden nadat het vastgoed te koop is gezet”.

EVGN 3

Vastgoedtaxatie ten behoeve van securitisatie

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Definities
4. Richtlijn
5. Toelichting

1. Inleiding

1.1 De securitisatie van vastgoed is een belangrijke bron van financiële instrumenten geworden op kapitaalmarkten en een manier voor kredietinstellingen en andere betrokkenen om zichzelf van financiering te voorzien. Vastgoedsecuritisatie laat zich definiëren als het proces van omzetting van vastgoedgerelateerde activa in verhandelbare papieren effecten door schulden of vermogensbelangen in onroerende zaken (zoals hypothecaire leningen) te bundelen tot een vorm die kan worden verkocht waarbij de inkomstenstroom uit die belangen wordt toegekend aan beleggers. Degene die het actief in het leven roept (gewoonlijk een kredietinstelling), draagt de belangen over aan een speciaal daartoe opgerichte entiteit (SPV) die vervolgens effecten uitgeeft op de kapitaalmarkten waar deze gewoonlijk zullen worden gekocht door financiële instellingen (zoals beleggingsfondsen, verzekeringsondernemingen, pensioenfondsen of kredietinstellingen).

1.2 Degene die de effecten in het leven roept, profiteert van de verwijdering van vastgoedgerelateerde activa van zijn balans. Hiermee kunnen zijn financiële ratio's en zijn rendement op kapitaal worden verbeterd en kan naleving van op risico gebaseerde kapitaalstandaarden (zoals de Basel-overeenkomsten, de Richtlijn Kapitaalvereisten 2006/48 (CRR) en nationale regelgeving) worden gerealiseerd.

1.3 Deze effecten bieden de kopers ervan de mogelijkheid om hun financiering te spreiden en een betere aansluiting te vinden tussen de looptijd van hun leningen en die van hun financiering.

1.4 Voor zover op vastgoed gebaseerde effecten tot stand zijn gekomen uit hypotheek (of daarvan gebruikmaken als zekerheid), ondervinden beleggers vooral gevolgen van wijzigingen in:

- de onderliggende waarde van vastgoedobjecten die dienen tot zekerheid voor de hypotheek; en
- de inkomsten uit die hypotheek.

Beleggers gaan daarom gewoonlijk uit van extern toegekende kredietbeoordelingen voor de beoordeling van de kredietkwaliteit, de structurele integriteit en andere kenmerken van een bepaalde zekerheid.

1.5 Aangezien elke beleggingsbeslissing gebaseerd is op het vermogen van een vastgoedobject om op de lange termijn, tot aan de vervaldatum van de zekerheid, opbrengsten te genereren, is vastgoedtaxatie van essentieel belang voor vastgoedsecuritisatie.

1.6 Tevens dient in ogenschouw te worden genomen dat taxaties van vastgoed dat is gesecuritiseerd of dat als zekerheid dient voor kredieten die uiteindelijk worden gesecuritiseerd in bepaalde rechtsgebieden een verantwoordelijkheid impliceren van de taxateur jegens beleggers die noch aanwezig noch zelfs bekend waren op het moment dat de taxatie werd overeengekomen en uitgevoerd.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze richtlijn geldt voor vastgoedtaxaties ten behoeve van de waardering van deze effecten, zowel voor diegenen die ze in het leven roepen, als voor hun potentiële kopers. Hierbij is de waardering van de effecten zelf niet aan de orde. De toepassing van deze richtlijn geldt allereerst in het kader van die effecten die in het leven worden geroepen op basis van hypotheeken, maar dezelfde beginselen gelden in het algemeen voor andere vormen van vastgoedsecuritisatie. De signalering van markt- en vastgoedgerelateerde risico's is van cruciaal belang. Deze EVGN geldt ook voor hertaxaties van die vastgoedobjecten en voor reguliere controle (toezicht) op de zekerheid waarmee relevante wijzigingen in de waarde kunnen worden vastgesteld.

2.2 De taxaties die van belang zijn voor vastgoedbeleggingsfondsen (REIT's, vastgoeddepots e.d.) worden besproken in EVGN 1, Taxatie ten behoeve van financiële verslaggeving, en EVGN 5, Vastgoedtaxatie voor afzonderlijke beleggingsdoeleinden.

2.3 De beoordeling van andere risico's in verband met de activa, zoals betalingscapaciteit en kredietkwaliteit van de kredietnemer, valt niet onder de werkzaamheden van een taxateur en komt derhalve niet aan de orde in deze EVGN.

3. Definities

3.1 **Vastgoedsecuritisatie** is het proces van het scheppen en op de markt brengen van financiële activa die worden verzameld uit schulden en vermogensbelangen in onroerende zaken die worden beheerd door financieel adviseurs en aan de effectenmarkten worden genoteerd.

3.2 **Property-related Asset-backed Securities (PRABS's)** zijn beleggingsinstrumenten die worden gedekt door combinaties van kasstroomgenererende activa en worden verkocht aan een speciaal daarvoor opgerichte entiteit waarop een eventueel faillissement binnen het concern weinig tot geen gevolgen heeft (bankruptcy-remote special purpose vehicle (SPV)). Die instrumenten kunnen door hypothecaire schuldvorderingen gedekte effecten (mortgage-backed securities (MBS)) zijn of effecten met vastgoed als onderpand waarbij het actief het vastgoed zelf is. Bij sommige instrumenten zullen die twee soorten worden gecombineerd, zoals bij PRAB's op basis van opbrengsten uit een vastgoedproject. In het algemeen gesproken zijn er twee soorten MBS, wat neerkomt op een onderscheid tussen particuliere en grootzakelijke portefeuilles:

- Effecten met woninghypotheken als onderpand (Residential mortgage-backed securities (RMBS)) op basis van woninghypotheken;
- Effecten met hypotheken op commercieel vastgoed als onderpand (Commercial mortgage-backed securities (CMBS)) op basis van hypotheken op commercieel vastgoed.

3.3 Een **Special Purpose Vehicle (SPV)** is een entiteit die speciaal is opgericht voor het verkrijgen en financieren van specifieke activa. Een SPV wordt doorgaans opgericht door de instelling die de onderliggende eigendommen houdt. Een SPV kan gewoonlijk een speciaal ontworpen rechtsvorm hebben om haar verplichtingen zeker te stellen, zelfs als de moedermaatschappij failliet gaat. In dat geval wordt gesproken van een "bankruptcy- remote" entiteit.

3.4 De **netto intrinsieke waarde** is een waardering van de totale contante waarde van activa minus alle passiva.

3.5 Soms wordt een **duurzame netto intrinsieke waarde** of **duurzame vermogenswaarde** geschat. Dit is een weergave van de duurzame waarde die een actief naar verwachting op lange termijn zal krijgen of behouden. Dit concept wordt gehanteerd door diegenen die die effecten in het leven roepen, kredietbeoordelingsbureaus, beleggers en portefeuilleverzekeraars. Deze waarde wordt geschat op basis van de hypotheekwaarde dan wel op basis van correcties op de marktwaarde, afhankelijk van de fase in de marktcyclus en potentieel destabiliserende factoren, zoals marktvolatiliteit en speculatieve activiteiten. De schatting dient het verwachte verloop van de cyclus weer te geven, alsmede verwachtingen met betrekking tot volatiliteit en speculatie die specifiek zijn voor de desbetreffende markt. Als concept lijkt de duurzame netto intrinsieke waarde op de hypotheekwaarde.

3.6 **Marktwaarde** staat gedefinieerd in EVS 1.

3.7 **Hypotheekwaarde** staat gedefinieerd in EVS 2.

3.8 Een **risicoprofiel** is in deze context een gedetailleerd overzicht van de risico's die verbonden zijn aan een tot zekerheid verbonden vastgoedobject of een groep vastgoedobjecten. De belangrijkste risicocategorieën laten zich als volgt duiden:

- marktrisico's;
- vastgoedgerelateerde risico's, waaronder die welke betrekking hebben op de ligging en eventueel voorgenomen ontwikkeling van het vastgoed;
- fiscale en juridische risico's;
- financiële risico's.

De rol van de taxateur zal gewoonlijk een afweging met zich meebrengen van de eerste twee risico's: risico's met betrekking tot de markt en met betrekking tot het vastgoed.

4. Richtlijn

4.1 Indien de taxatie wordt gebruikt voor het zekerstellen van een lening op basis van een vastgoedobject of een portefeuille van vastgoedobjecten bedoeld als zekerheid voor een gesecuritiseerd instrument, gebeurt dit normaalgesproken op basis van de marktwaarde van het vastgoed. In sommige rechtsgebieden kan hiervoor ook de hypotheekwaarde worden gehanteerd.

4.2 Bij de uitvoering van een taxatie ten behoeve van securitisatie dienen taxateurs zich te richten op de markt- en vastgoedgerelateerde risico's die betrekking hebben op de te verhypothekeren vastgoedobjecten, zodat belanghebbenden inzicht hebben in:

- de marktwaarde (en/of de hypotheekwaarde) van de afzonderlijke vastgoedobjecten;
- de netto intrinsieke waarden of de duurzame vermogenswaarden voor een portefeuille;
- de bijbehorende markt- en vastgoedrisico's, zodat portefeuilles van hypothecaire leningen, portefeuillebeoordelingen en beleggersbeslissingen mogelijk worden gemaakt.

4.3 Het is essentieel dat de opdrachtgever en de taxateur voor aanvang van de taxatie overeenstemming bereiken over de omvang van de instructies voor de taxateur - wordt hij alleen maar geacht om de marktwaarde van het vastgoed op de waardepeildatum vast te stellen of dient hij tevens een risicoprofiel voor het vastgoed op te stellen? In sommige gevallen kan hij ook worden verzocht om een rol te spelen bij het vaststellen van de duurzame vermogenswaarde. In de schriftelijke opdrachtvoorwaarden moeten de omvang van de instructies voor de taxateur helder worden uiteengezet.

4.4 In deze brochure wordt ervan uitgegaan dat de taxateur wordt verzocht om zowel de marktwaarde vast te stellen als een vastgoedrisicoprofiel op te stellen. TEGoVA adviseert taxateurs om hun taak in twee fasen uit te voeren: ten eerste de conventionele taxatie van het vastgoed en vervolgens een beoordeling van het specifieke vastgoedrisicoprofiel. Als een portefeuille van vastgoedobjecten wordt beoordeeld, dienen de taxatie en de risicobeoordelingen betrekking te hebben op de gehele portefeuille.

5. Toelichting

5.1 De eerste stap is het beoordelen van de afzonderlijke achterliggende vastgoedobjecten. De taxateur dient de marktwaarde (en/of de hypotheekwaarde) vast te stellen op het moment waarop de hypotheek wordt gevestigd op het afzonderlijke vastgoedobject, na EVS 1/EVS2 en EVGN

2. Als een dergelijke beoordeling niet is uitgevoerd toen die eerste hypotheek werd overeengekomen, dient deze plaats te vinden voor elk vastgoedobject op het moment waarop de hypothecaire leningen worden verkocht aan de speciaal daarvoor opgerichte entiteit. Kredietbeoordelingsbureaus kunnen hun eigen bijzondere voorwaarden opleggen, die moeten worden meegenomen in de taxatie en het te geven oordeel.

5.2 Zie voor nadere informatie over dergelijke soorten taxatie EVGN 9 Specificatie commercieel krediet TEGoVA.

5.3 De taxateur dient een gestructureerde risicobeoordeling op te stellen (waarbij rekening wordt gehouden met zowel de markt- als de vastgoedrisico's) voor elk vastgoedobject in portefeuilles voor hypothecaire leningen op het moment dat de desbetreffende hypotheek werd gevestigd. Als deze beoordeling niet is uitgevoerd toen de afzonderlijke vastgoedobjecten werden gefinancierd, dient deze voor het eerst plaats te vinden op het moment waarop de hypothecaire leningen worden verkocht aan de speciaal daarvoor opgerichte entiteit.

5.4 Zie voor meer informatie over risicobeoordeling EVIP 7, "Europese vastgoed- en marktbeoordeling: Handleiding voor taxateurs".

5.5 Taxaties en risicobeoordelingen worden uitgevoerd binnen de context van de markt. Daarom dient eventuele ongebruikelijke volatiliteit in de waarde van de desbetreffende vastgoedobjecten of op de markt voor vergelijkbare objecten in het taxatierapport te worden vermeld. In sommige rechtsgebieden kan het vaststellen van die volatiliteit met zich meebrengen dat de waarde moet worden verlaagd.

5.6 De tweede stap bij de beoordeling van een portefeuille van vastgoedobjecten is de gehele portefeuille in beschouwing te nemen, waarbij de netto intrinsieke waarde en/of de duurzame vermogenswaarde daarvan wordt vastgesteld.

5.7 Taxatie van portefeuilles van hypotheekleningen op woonhuizen die worden gehouden door particuliere beleggers, dient plaats te vinden door middel van een analyse van groepen soortgelijke vastgoedobjecten ("clusteranalyse") op basis van de ouderdom van de vastgoedobjecten, soortgelijke inkomstenstromen, ligging of andere kenmerken. De waarden van de afzonderlijke vastgoedobjecten binnen een cluster kunnen worden onderzocht aan de hand van een vereenvoudigde methode (zoals een bureautaxatie), rekening houdend met die factoren die de meeste kans hebben om waarden te beïnvloeden. Als er nog geen eerdere taxatie van de vastgoedobjecten heeft plaatsgevonden, dan dienen ze in dit stadium te worden getaxeerd. Idealiter dient er van alle vastgoedobjecten een interne inspectie plaats te vinden, hoewel een externe inspectie kan volstaan als er sprake is van een groot aantal standaardobjecten. De taxaties van de afzonderlijke vastgoedobjecten worden vervolgens samengevat als de waarde van het cluster, waarvoor ook een risicobeoordeling wordt uitgevoerd. Ten slotte worden de waarden van de afzonderlijke clusters gebruikt om te komen tot de netto intrinsieke waarde voor de gehele portefeuille, waarvoor ook een risicobeoordeling plaatsvindt.

5.8 Zie voor nadere informatie EVIP 6, Automated Valuation Models (AVM), in deel 4.

5.9 Bij het taxeren van portefeuilles van hypotheekleningen op woonhuizen en commercieel vastgoed of combinatievastgoed, die worden gehouden door commerciële of institutionele beleggers, dient de geldigheid van de marktwaarde van de afzonderlijke vastgoedobjecten te worden gecontroleerd op basis van de eerste taxatie. Indien nodig kan deze worden gecorrigeerd op basis van de huidige marktsituatie en eventueel voorzienbare veranderingen in de markt op de lange termijn. Indien de marktwaarden nog niet eerder zijn berekend, dienen ze in dit stadium te worden geschat. Ook is een risicobeoordeling van de afzonderlijke vastgoedobjecten nodig. De netto intrinsieke waarde en het risicoprofiel voor de gehele portefeuille worden afgeleid uit de waarden van de afzonderlijke vastgoedobjecten.

5.10 Deze procedures kunnen worden gehanteerd voor een schatting van de duurzame netto intrinsieke waarde respectievelijk de hypotheekwaarde.

5.11 Een kredietverstrekker kan behoefte hebben aan een nieuwe taxatie als uit informatie blijkt dat de waarde van het vastgoed mogelijk aanzienlijk is gedaald in vergelijking met algemene marktprijzen.

5.12 In sommige rechtsgebieden zijn (her)taxaties van onroerende zaken die dienen als zekerheid voor gesecuritiseerde belangen gereguleerd. In geval van twijfel of strijdigheid prevaleert nationaal recht boven deze richtlijn.

EVGN 4

Taxatie van verzekerbare waarde en schade

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Definities
4. Aanbevelingen
5. De beoordeling
6. Rapportage
7. Overige
8. Bijzondere bepalingen en aanbevelingen voor schadebeoordeling

Let op

Delen van deze richtlijn handelen over de beoordeling van de waarde van gebouwen ten behoeve van verzekeringsdekking tegen schade of vernietiging. Die delen gelden waar dit het primaire doel is van de op grond van de opdracht te verstrekken waarde (zie paragraaf 1.7). Ze hebben geen betrekking op andere verzekeringen die mogelijk vereist zijn voor andere risico's die voortvloeien uit die schade of vernietiging. Ook handelen ze niet over de bijkomende ontvracting van de bedrijfsactiviteiten of andere verzekeringen die gewoonlijk worden afgesloten door vastgoedbeheerders.

Er wordt op gewezen dat sommige vastgoedobjecten vanwege bijzondere omstandigheden of hoge risico's mogelijk niet verzekeraar zijn. De verzekeraar en de verzekerde dienen met deze mogelijkheid rekening te houden. Het vastgoed kan zich op een locatie bevinden die beperkingen stelt aan het gebruik of die wordt heringericht, het gebouw is mogelijk gebouwd in strijd met wetgeving, er is mogelijk sprake van milieukwesties die toekomstig gebruik beperkt en bepaalde gebeurtenissen kunnen zich in het verleden vaker hebben voorgedaan met schade als gevolg, bijv. overstromingen, aardbevingen, vulkanische activiteit enz.

1. Inleiding

1.1 Deze richtlijn is bedoeld als algemene richtlijn bij het beoordelen van de verzekerbare waarde en de kosten van schade in verband met vastgoed. In deze brochure wordt niet gedetailleerd ingegaan op juridische of landspecifieke regelgeving of door de verzekeraar gestelde bijzondere voorwaarden.

1.2 Een verzekeringsovereenkomst is een zakelijke overeenkomst. Als zodanig is een verzekeringsovereenkomst een juridisch bindende overeenkomst tussen partijen, waarbij aan de verzekeraar premies worden betaald om de verzekerde schadeloos te stellen in geval van verliezen tot een of meer vastgestelde bedragen als gevolg van een of meer specifieke risico's.

De dekkinggrondslag is gebaseerd op de voorwaarden van de overeenkomst.

1.3 Een verzekeringsovereenkomst is een overeenkomst van uitzonderlijk goede trouw (*uberrimae fidei*). Alle factoren die naar waarschijnlijkheid van invloed zullen zijn op de risico's dienen bekendgemaakt te worden (ongeacht of die informatie wordt opgevraagd). Verzuim om informatie bekend te maken die van invloed zou kunnen zijn op de beslissing van de verzekeraar om dekking te bieden, kan laatstgenoemde het recht geven om de overeenkomst te annuleren.

1.4 De taxateur zal de reparatiekosten voor beschadigde of verwoeste gebouwen of eigendommen beoordelen om aan de hand daarvan te bepalen welk bedrag de verzekerde vergoed krijgt. Tenzij de verzekeringsovereenkomst expliciet door middel van volledige dekking de maximale aansprakelijkheid van een verzekeraar wegneemt, wordt de vergoeding beperkt tot de verzekerde som, hoewel dit niet altijd overeenkomt met volledige schadeloosstelling. In geval van "total loss" zullen de verzekeraars maximaal de verzekerde som uitkeren. Het is daarom van belang om dat bedrag zorgvuldig en regelmatig te herzien. Het behoort echter niet tot de taak van de taxateur om te letten op contractuele beperkingen aan de dekking.

1.5 In geval van gedeeltelijk verlies (bijvoorbeeld in geval van vernietiging van slechts een deel van een gebouw) zullen verzekeraars doorgaans maximaal een percentage van het verzekerde bedrag, zoals vermeld in de verzekeringspolis, uitkeren. De taxateur zal de kosten voor herbouw beoordelen en daarmee bijdragen aan het vaststellen van het relatieve aandeel van de verzekerbare waarde.

1.6 In het algemeen geldt dat het verstandig is om de dekking (en dus de premies) te baseren op de volledige reconstructiewaarde, hoewel incidenteel premier-risquepolissen kunnen worden afgegeven als beide partijen weten en aanvaarden dat de verzekerde som minder bedraagt dan de totale risicowaarde.

1.7 Een potentiële kredietverstrekker kan een beoordeling van de verzekerbare waarde verlangen in het kader van een rapport inzake de geschiktheid van het vastgoed als zekerheid voor een lening, zodat de kredietverstrekker kan verlangen dat de verpande zekerheid afdoende wordt verzekerd. Indien de opdracht mede een verzoek omvat om een indicatie van de herbouwwaarde, in aanvulling op het primaire doel van de taxatie ten behoeve van zekerheid, dient de opdrachtgever erop te worden gewezen dat een dergelijk bedrag uitsluitend geldt als leidraad (tenzij het volledig in overeenstemming met deze EVGN tot stand is gekomen), zodat, als een volledige taxatie van de verzekerbare waarde nodig is, daarvoor specifiek opdracht kan worden gegeven.

1.8 Een beoordeling kan ook nodig zijn in verband met expertise na een claim op basis van een bestaande polis en vaststelling van eventuele schade in verband met de aanleiding voor de claim. De reconstructiecriteria kunnen worden gedefinieerd in de verzekeringsovereenkomst. Hoewel het kader van deze paragraaf in het algemeen van belang is voor expertise gelden voor deze specialistische werkzaamheden de eisen zoals vermeld in EVS 3, De bevoegde taxateur, met betrekking tot passende deskundigheid, waaronder gedocumenteerde kwalificaties die specifiek zijn voor verzekeringsovereenkomsten en berekeningen.

Bij menige gelegenheid wordt de taxateur tevens geacht om de markthuur van vergelijkbare gebouwen en/of terreinen, die de verzekerde tijdelijk gebruikt te beoordelen. Niettegenstaande eventuele beperkingen die aan

vergoedingen worden gesteld, zal de vergoeding onder gegeven omstandigheden eveneens worden beoordeeld aan de hand van de marktwaarde. Dit zal incidenteel aan de orde zijn als herbouw wettelijk, op grond van bijzondere overheidsvoorschriften of om andere redenen waarover geen van beide partijen controle hebben, niet is toegestaan.

In sommige gevallen moet de taxateur zich laten bijstaan door personen met een gedetailleerde kennis van de waarde van bijzondere zaken (zie 3,24) en van complexe constructies en installaties.

Als vuistregel geldt dat “de taxateur alle relevante informatie dient te verzamelen en alle inspecties moet uitvoeren die hij nodig acht”, uiteraard binnen bepaalde grenzen en in overeenstemming met de verzekeraar. Dit houdt in dat de taxateur waar nodig het verkrijgen/verzamelen van aanvullende informatie in overweging moet nemen indien zijn specialistische kennis beperkt is. Dit zou bijvoorbeeld deskundigheid kunnen betreffen op het gebied van statische berekeningen, bijzondere technische installaties, geotechnische opmetingen, historische gebouwen, kunstwerken, bijzondere bouwkundige kenmerken enz. Hier gelden de aanbevelingen in EVS 3, “De bevoegde taxateur”, 5.4.8.

1.9 Indien de dekkingsgrondslag de volledige reconstructiewaarde moet zijn, dient de taxateur de volledige omvang van een mogelijk verlies te beoordelen, gewoonlijk op basis van reconstructie van het beschadigde vastgoed, hetgeen in essentie neerkomt op een beoordeling van de kosten in plaats van de waarde van het vastgoed. Aangezien een dergelijk verlies gewoonlijk schade aan gebouwen zal betreffen, dient de taxateur deskundig te zijn op het gebied van gebouwen en bouwtechnieken, beperkingen en kosten, naast passende taxatievaardigheden, om een juiste beoordeling te geven van reconstructiekosten.

1.10 Een beoordeling van de verzekerbare waarde wordt in sommige landen beschreven als een "Taxatie ten behoeve van verzekering".

1.11 Schade ten gevolge van **natuurrampen** lijkt zich steeds vaker voor te doen en in omvang toe te nemen dan voorheen. Dit kan in verband worden gebracht met klimaatverandering. Derhalve verdienen alle mogelijke preventieve maatregelen prioriteit.

Lokale overheden dienen in hun ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijkheid van toekomstige natuurrampen:

- bij nieuwe bouwprojecten;
- bij de herbouw van beschadigde gebouwen. Herbouw op een andere locatie dient te worden overwogen;
- wanneer voorzorgsmaatregelen worden overwogen in de vorm van installaties om bescherming te bieden aan gebouwen op locaties die als gevarezone worden aangemerkt.

In dit opzicht dient echter de beoordeling van de taxateur te worden gebaseerd op bestaand beleid en bestaande regelgeving vanwege de landelijke en plaatselijke overheid en de mogelijkheid van toekomstige preventieve maatregelen buiten beschouwing te laten.

1.12 In veel landen wordt de beoordeling van de verzekerde waarde en de verzekerde schade niet noodzakelijkerwijs uitgevoerd door professionele taxateurs. In Servië, IJsland en een aantal andere landen wordt de beoordeling van de verzekerde schade als gevolg van rampen doorgaans uitgevoerd door personen met een technische achtergrond zonder kwalificatie op het gebied van taxaties. In dergelijke gevallen dient de essentie van de richtlijnen onder 1.8 toepassing te vinden.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze richtlijn betreft de beoordeling door een taxateur van de verzekerbare waarde van gebouwen in het kader van de aansprakelijkheid van een gebouwverzekeraar in geval van beschadiging of vernietiging van die gebouwen. Deze richtlijn heeft geen betrekking op andere verzekeringen die nodig kunnen zijn tegen andere risico's die voortvloeien uit die schade of vernietiging of de bijkomende ontwrichting van de bedrijfsactiviteiten of andere verzekeringen die gewoonlijk worden afgesloten door vastgoedbeheerders.

2.2 Deze richtlijn handelt ook over de beoordeling door een taxateur van schade die in aanmerking komt voor vergoeding, doorgaans de reparatiekosten voor verzekerde gebouwen of eigendommen als grondslag voor het vaststellen van de aansprakelijkheid van een verzekeraar van de gebouwen of eigendommen, of de vergoeding indien de gebouwen of eigendommen zijn vernietigd.

2.3 Afhankelijk van de dekking zal de taxateur in voorkomende gevallen ook de kosten die worden gedekt door andere verzekeringen in overweging nemen die nodig kunnen zijn, bijvoorbeeld risico's die voortvloeien uit de schade of vernietiging of de bijkomende ontwrichting van de bedrijfsactiviteiten of andere verzekeringen die gewoonlijk worden afgesloten door vastgoedbeheerders.

3. Definities

3.1 De **verzekerbare waarde** van een vastgoedobject is het in de verzekeringsovereenkomst vermelde bedrag dat geldt voor dat vastgoed als de aansprakelijkheid van de verzekeraar indien de verzekerde schade en financieel verlies lijdt als gevolg van het optreden van een in de verzekeringsovereenkomst gespecificeerd risico met betrekking tot dat vastgoed. Als een taxateur opdracht krijgt om een verzekerbare waarde te verstrekken, dient hij het bedrag vast te stellen dat passende verzekeringsdekking voor het vastgoed biedt. Dit is niet alleen van belang voor de verzekerde en de verzekeraar, maar ook voor anderen, zoals een partij die een lening heeft waarvoor het vastgoed tot zekerheid dient. De verzekerbare waarde houdt rekening met de totale kosten van herbouw tezamen met eventuele aanvullende factoren. Voor verzekeringsdekking die beperkt is tot gebouwen ('opstalverzekering'), zijn alle materiële vaste activa, handelsinrichtingen en andere materialen die geen integraal deel uitmaken van de constructie, maar die gewoonlijk door andere verzekeringen van de gebruiker of een andere relevante persoon gedekt zijn, uitgesloten van dit bedrag.

3.2 Schade betekent fysieke schade aan, het verlies of de vernietiging van concrete eigendommen of volledige of gedeeltelijke gebruiksderiving met betrekking tot tastbare eigendommen, waaronder conversie, overtreding, hinder of onrechtmatige inbreuk op het gebruik van de eigendomsrechten.

3.3 Indien de **reconstructiewaarde** de grondslag voor de beoordeling is, gaat het in beginsel om vervanging van wat zou kunnen worden beschadigd of vernietigd, in dezelfde staat als vóór de gebeurtenis. Het gaat daarbij niet om dekking van verbeteringen of aanbouw, behalve als die wijzigingen op dat moment op grond van wet- of regelgeving vereist zijn.

Reconstructie in geval van vernietiging van vastgoed houdt in de herbouw van het vastgoed in een staat die gelijk is aan, maar niet beter of uitgebreider dan, de nieuwstaat.

Reconstructie in geval van beschadiging van vastgoed houdt de reparatie in van schade en herstel van het beschadigde deel van het vastgoed in een staat die grotendeels gelijk is aan, maar niet beter of uitgebreider dan, de nieuwstaat.

3.4 Herbouw, reparatie en restauratie in het kader van reconstructie houdt vervanging met methoden of materialen in die voldoen aan de op dat moment geldende bouw-, brand- en andere wet- en regelgeving. Het bedrag dient mede een de kosten van sloop, ontruiming van de locatie, ondersteuning en stutten te omvatten, tezamen met alle professionele en wettelijk verplichte vergoedingen die worden gemaakt bij de reconstructie.

3.5 Onder **vastgoed** wordt verstaan grond en gebouwen op, onder of boven de oppervlakte, met inbegrip van leidingen, kabels en andere installaties die met het vastgoed verbonden zijn.

3.6 Onder **vervangingskosten** wordt verstaan de kosten om het beschadigde vastgoed te vervangen door soortgelijke materialen van dezelfde kwaliteit zonder aftrek van afschrijving. Als de taxateur opdracht krijgt, of als het geëigend is, om de gecorrigeerde vervangingswaarde te hanteren, dient de taxateur de nieuwwaarde te beoordelen en vervolgens een bedrag in mindering te brengen voor veroudering en slijtage van de constructie. Deze dekking kan gelijkgesteld worden aan vervanging van het gebouw in de staat waarin het verkeert, niet met vervanging door een nieuw gebouw.

3.7 Ingrijpende renovaties, zoals gedefinieerd in richtlijn 2010/31/EU - Energieprestatie gebouwen: "de renovatie van een gebouw waarbij:

- (a) de totale kosten van de renovatie met betrekking tot de bouwschil of de technische bouwsystemen hoger zijn dan 25% van de waarde van het gebouw exclusief de grond; of
- (b) meer dan 25% van de oppervlakte van de bouwschil een renovatie ondergaat. De lidstaten

kunnen ervoor opteren om mogelijkheid (a) of (b) toe te passen."

3.8 Natuurrampen. Schade als gevolg van:

- overstromingen;
- stormen;
- aardverschuivingen en lawines;
- stormvloeden;
- aardbevingen;
- vulkaanuitbarsting.

Dergelijke calamiteiten gelden als force majeure. De gevolgen van klimaatverandering mogen niet worden onderschat en kunnen wel degelijk bijdragen tot overstromingen, stormen, aardverschuivingen, lawines en stormvloeden alsmede de omvang en frequentie daarvan.

De verzekeraar kan minder tot helemaal geen vergoeding uitkeren als de omvang van de schade volledig of deels te wijten is aan:

- slechte constructie, rekening houdend met de condities waarvan zou kunnen worden verwacht dat het gebouw of het gedeelte daaraan zou blootstaan;
- gebrek aan onderhoud;
- gebrek aan toezicht;
- de verzekerde, die verantwoordelijk was voor het feit dat er geen maatregelen waren getroffen om de omvang van de schade te beperken (de vraag of de verzekerde daartoe competent was, moet in aanmerking worden genomen).

Om vast te kunnen stellen of bepaalde schade valt in de categorie van natuurrampen, moeten de volgende punten in overweging worden genomen:

- De schade mag niet veroorzaakt zijn door constructies of installaties die door de mens zijn gebouwd;
- Is er sprake geweest van buitengewone weersomstandigheden, zoals deze voor elk type schade zijn omschreven?
- Is het beschadigde vastgoed gebouwd overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften en bouwvergunningen?
- Is er eerder soortgelijke schade opgetreden en had herhaling van de schade als gevolg van buitengewone omstandigheden kunnen worden voorzien?
- Is er gevolg gegeven aan adviezen ten aanzien van schadepreventie?

3.9 Overige gevaren

- brand;
- water;
- biologische gevaren, waaronder insecten, knaagdieren enz.;
- diefstal en schade door kwade opzet;
- terrorisme;
- overige schade, bijv. explosie, vluchtmisdrijf, mechanische schade, overbelasting enz. Normaal gesproken dienen hiervoor buitengewone verzekeringen te worden afgesloten.

3.10 Overstromingsschade- Overstroming doet zich voor wanneer beken, rivieren en meren buiten hun oevers, d.w.z. hun natuurlijke begrenzingen, treden en daarmee schade veroorzaken.

Dit kan twee typen schade tot gevolg hebben:

- schade aan gebouwen. Dit type schade gaat dikwijls gepaard met schade aan land, communicatievoorzieningen, elektriciteitsvoorzieningen enz., waardoor veel gemeenschappelijke belangen worden getroffen;
- afbrokkeling (erosie) van rivieroevers met aardverschuivingen of een gewijzigde loop van de rivier tot gevolg en vaak aanzienlijke schade aan bebouwde gebieden veroorzaakt.

3.11 Stormschade - In het algemeen wordt schade door de verzekeraar pas vergoed vanaf een windsnelheid van 20,8 m/sec (41 knopen, of 75 km/u.). Conform internationale afspraken geldt hier dat de gemiddelde windsnelheid indien mogelijk 10 meter boven de grond over een periode van ongeveer 10 minuten wordt gemeten. Windstoten kunnen veel krachtiger zijn dan het gemiddelde dat is gemeld door weerstations in de omgeving. Zo ook moet er rekening worden gehouden met de topografische omstandigheden die zouden kunnen leiden tot een scherpe toename van de windsnelheid. Bijvoorbeeld een nauwe inham, hoge bergen en steile hellingen, valwinden enz. De windkracht kan worden gemeten in m/sec, knopen of km/uur.

3.12 Schade als gevolg van **aardverschuivingen of lawines**- Het plotseling neerkomen van grote of kleinere rotsblokken, aarde, modder of sneeuw die niet in bedwang kunnen worden gehouden. Schade als gevolg van aardverschuivingen (anders dan lawines) wordt niet gedefinieerd als natuurramp als het om een door de mens gecreëerde terreinophoging gaat die in de afgelopen dertig jaar is gecreëerd.

3.13 Schade als gevolg van **stormvloed**- Wanneer er sprake is van een lage luchtdruk, in sommige gevallen in combinatie met hoge windsnelheden vanuit een richting die leidt tot opstuwing van water, kan het waterpeil tot een ongebruikelijke hoogte stijgen. Als dit samenvalt met een jaarlijks terugkerend hoogwater, zorgt dit voor een extreem hoog waterpeil, dat stormvloed wordt genoemd. Schade als gevolg van stormvloed wordt niet als natuurramp aangemerkt als het extreem hoge waterpeil zich niet vaker dan eens in de vijf jaar voordoet. Dit type schade doet zich voor als gevolg van een combinatie van astronomische (bijv. maanfasen) en meteorologische omstandigheden als gevolg van lage atmosferische druk. Overstroming van land. De schade is hoofdzakelijk het gevolg van de schadelijke werking van water. Schade als gevolg van hoge golven valt in dit geval normaal gesproken ook onder de verzekering. Het is eveneens de moeite van het vermelden waard dat stormvloeden niet noodzakelijkerwijs gepaard gaan met een sterke wind. Een hoog waterpeil kan zich voordoen in combinatie met een gelijkmatige, kalme zee wanneer er elders buiten de kust sprake is van extreme weersomstandigheden.

3.14 Schade als gevolg van **aardbevingen**- Aardbevingen doen de bodem schudden als gevolg van het plots vrijkomen van spanning/energie in de aardkorst. Als een aardbeving zich voordoet op de oceanabodem, dan veroorzaakt dit tsunami's. In sommige landen is bepaald dat een aardbeving zwaarder moet zijn dan 3,7 op de schaal van Richter om voor verzekeringsdekking in aanmerking te komen.

3.15 Schade als gevolg van **vulkanische activiteit**- Een vulkaan is een breuk in de aardkorst die het hete lava, vulkanische as en gassen mogelijk maakt om te ontsnappen uit een magmakamer onder het aardoppervlak.

3.16 Brandschade - Brand, d.w.z. onbeheersbare vlammen, plotse en niet-voorzien roetaanslag, explosie, blikseminslag (de zaak is rechtstreeks getroffen door de bliksem en draagt daar zichtbare sporen van), kortsluiting of andere elektriciteitgerelateerde gebeurtenissen of overige soortgelijke schade, vliegtuigen of zaken/stoffen die van of uit een vliegtuig vallen.

3.17 Waterschade - dit omvat ook schade als gevolg van andere vloeistoffen, gas of poeder. Schade als gevolg van een plotse en onvoorzien uitstroom vanuit leidingen, waaronder apparatuur die fysiek verbonden is aan een gebouw. Dit duidt op schade die verband houdt met scheuren, lekkage of overloopsystemen, sijnwater of ander vloeistoffen vanuit uitwendige leidingen, sijnwater via openingen of andere lekken. Schade aan constructies in een gebouw ten gevolge van bovenstaande. Schade in een gebouw rechtstreeks vanuit de bodem als gevolg van regenval, smeltende sneeuw of smeltend ijs, voor zover dit tot gevolg heeft dat er water boven het laagste vloerniveau uitkomt, lekkages vanuit een goedgekeurd brandblussysteem en de toevoerleiding vanaf de primaire afsluitkraan van het blussysteem in het gebouw.

3.18 Diefstal en beschadiging met kwade opzet- beperkt tot zaken in een gebouw De taxateur dient het daadwerkelijke voorval te beschrijven en moet vertrouwd zijn met de in de verzekeringpolis vermelde specificaties en beperkingen. Relevante afwijkingen en verantwoordelijke personen moeten worden gemeld. Er dient speciale aandacht te worden geschonken aan toegangsdeuren, ramen en andere openingen die toegang geven tot het gebouw en/of terrein. De taxateur dient zich ervan te vergewissen dat, indien er bij de politie aangifte van het voorval is gedaan, men zich pas toegang tot het gebouw en/of het terrein verschafft nadat daarvoor toestemming is verkregen. De melding hiervoor verloopt op dezelfde wijze als bij reguliere schade.

3.19 Volledige herbouwwaarde - Volledige vervangingskosten - Gegarandeerde vervangingskosten - Volledige dekking

3.19.1 Volledige herbouwwaarde is een type gebouwenverzekering die dekking biedt voor gebouwen met een bedrag dat overeenkomt met de reconstructiewaarde. De verzekerbare waarde wordt gebaseerd op de volledige vervangingskosten en wordt vastgesteld door de verzekeraar of zijn beroepstaxateur en hoort in de verzekeringpolis vermeld te staan. Elke uitbreiding of wijziging die van invloed is op de waarde van het gebouw, moet aan de verzekeraar worden gemeld om voor verzekeringsdekking in aanmerking te komen. Als de verzekeraar daarvan niet in kennis wordt gesteld, dan wordt alleen dat deel van de schade vergoed dat verhoudingsgewijs overeenkomt met de reconstructiewaarde aangezien deze de wijziging uitsluit en insluit. Indien de verzekering ook gebouwen dekt zonder specificatie in de verzekeringpolis, dan is hetzelfde van toepassing op nieuwe gebouwen die niet aan de verzekeraar zijn gemeld.

3.19.2 Volledige vervangingskosten is het uit te keren bedrag, maximaal tot de verzekerde waarde, zoals vermeld in de verzekeringpolis. Als de verzekerde eigendom is vernietigd, is de verzekeringsmaatschappij verplicht om de eigendom volledig te vervangen of te herbouwen zonder aftrek van afschrijving

. Om in aanmerking te komen voor dekking van de volledige vervangingskosten voor de eigendom, hoger dan de verzekerde waarde, zal de verzekeringsmaatschappij doorgaans een jaarlijkse vergoeding in rekening brengen die 10 tot 20 procent hoger ligt dan de dekking van de daadwerkelijke contante waarde.

3.19.3 Gegarandeerde vervangingskosten is het uit te keren bedrag, maximaal tot de verzekerde waarde zoals vermeld in de verzekeringspolis. Indien echter de schade meer bedraagt dan het in de polis vermelde maximaal gedekte bedrag, dan is de verzekeringsmaatschappij verplicht om de eigendom volledig te vervangen of te herbouwen zonder aftrek van afschrijving. Polissen die vervanging garanderen is niet echt iets wat men zich zou voorstellen. Verzekeraars stellen aan het door hen uit te keren bedrag om de eigendom te vervangen of te verbouwen doorgaans een maximum van 20 procent boven het bedrag waarvoor de eigendom is verzekerd. Als de waarde van de eigendom stijgt tot boven het dekkingsniveau, dan zal de polis dat bedrag niet dekken - ook al is de verzekerde mogelijk in de veronderstelling dat er een dekking voor gegarandeerde vervanging geldt.

3.19.4 Volledige dekking Elke vorm van verzekering die alle verzekerde schadegevallen volledig vergoedt (d.w.z. zonder aftrekbare of medeverzekeringsbeperking).

OPMERKING

In diverse landen worden voor bovengenoemde termen verschillende definities gehanteerd. In deze brochure worden bovenvermelde definities gebruikt als typische voorbeelden. Als de verzekeringspolis geen regeling omvat voor het uitkeren van bedragen boven de verzekerde waarde, zoals deze in de polis staat vermeld, is het zonder meer van het allergeenste belang dat de verzekerde waarde van tijd tot tijd opnieuw wordt beoordeeld om het risico van onderverzekering te voorkomen.

3.20 Premier-risqueverzekering is een type verzekering van eigendom en belangen die schade binnen de vermelde verzekerde som dekt. De regels van onderverzekering gelden hierbij niet.

3.21 Vaste som - De verzekerde som is door de verzekerde vastgesteld en staat vermeld in de verzekeringspolis. De verzekerde som als minimale som moet overeenkomen met de heraanstafwaarde om onderverzekering te vermijden.

3.22 Heraansafwaarde wil zeggen de kosten voor het opnieuw aanschaffen van de betreffende verzekerde zaken op de schadedatum. Als de verzekerde som lager is dan de heraanstafwaarde, dan wordt alleen dat deel van de schade vergoed dat overeenkomt met de verhouding tussen de verzekerde som en de heraanstafwaarde (onderverzekering).

3.23 Reconstructiewaarde wil zeggen de kosten om op de schadelocatie een gebouw te reconstrueren dat overeenkomt of in wezen overeenkomt met het verzekerde gebouw op de schadedatum. Aanvullende uitgaven in verband met bouwmethoden en bouwmaterieel en -machines die volgens de actuele bouwmethoden enz. niet gepast zijn, dienen niet in aanmerking te worden genomen bij het vaststellen van de reconstructiewaarde.

3.24 Bijzondere zaken en eigendommen zoals historische gebouwen, kunstwerken, bijzondere bouwkundige kenmerken enz. In dergelijke gevallen moet de taxateur overwegen om zich te laten bijstaan door personen met een gedetailleerde kennis van de waarde van dergelijke bijzondere zaken.

4. Aanbevelingen

4.1 Het taxatieproces, de status van de taxateur, met vermelding van het feit dat deze handelt in een externe en onafhankelijke hoedanigheid, onder vermelding van zijn zakelijke of persoonlijke identiteit, of als interne taxateur, moet duidelijk aan de betrokken partijen worden gecommuniceerd, zoals staat vermeld in EVS 4. Bij het uitkeren van claims is het van het allergrootste belang dat het bedrag waarop de verzekerde op grond van de verzekeringspolis recht heeft, volledig wordt vergoed.

4.2 Behalve dat de taxateur dient te beschikken over de beroepskwalificaties zoals geformuleerd in de EVS, dient hij ook zonder meer bekend te zijn met de methoden die worden gehanteerd bij dit type werkzaamheden en dient hij te beschikken over de nodige deskundigheid (kennis en begrip) alsmede over de benodigde ervaring om dergelijke taken uit te voeren. De aanbevolen minimumkwalificaties staan hieronder vermeld. De taxateur wordt geacht om een goede kennis te hebben van die onderwerpen, waaronder:

- bouwkosten en gebouwen;
- plaatselijke en landelijke bouwvoorschriften;
- beperkingen op grond van plaatselijke bestemmingsplannen;
- verzekeringsovereenkomsten;
- verzekeringsdekking en beperkingen;
- geschatte reparatieduur;
- marktwaarde;
- huurtarieven.

4.3 Bij het opstellen van een beoordeling van de verzekerbare waarde dient de taxateur zich bewust te zijn van risico's die uitgesloten kunnen zijn van verzekeringsdekking.

4.4 Uitsluiting van dekking doet niet af aan de verantwoordelijkheid om alle zaken die van invloed zouden kunnen zijn op een beslissing van de verzekeraar te rapporteren. Mogelijk zijn er zaken die uitgesloten worden van dekking (maar wel moeten worden meegenomen in een beoordeling) of waarvoor dekking specifiek kan zijn beperkt op grond van de overeenkomst. Zaken die, geheel of gedeeltelijk, van dekking zijn uitgesloten, of waarvoor een beperkte of alternatieve dekking geldt, kunnen voor zover dit passend is, wel in een schaderapport worden opgenomen en in het rapport bij het vaststellen van de vergoeding uitdrukkelijk daarvan worden uitgesloten of slechts in beperkte mate worden vergoed.

In sommige landen geldt echter dat het schaderapport alleen die zaken mag vermelden die op grond van de verzekeringspolis worden gedekt.

Hieronder wordt een aantal voorbeelden gegeven van procedures zoals die in sommige landen gelden. De praktijk kan van land tot land verschillen en de verzekeringspolissen van maatschappij tot maatschappij.

In sommige landen is bij wet bepaald aan welke minimumeisen een verzekeringsovereenkomst moet voldoen, terwijl de inhoud van verzekeringspolissen mogelijk niet bij wet is geregeld.

Hieronder volgen bij wijze van voorbeeld enkele zaken waarop gecontroleerd moet worden en die, indien aanwezig, zouden betekenen dat bepaalde elementen volledig of gedeeltelijk worden uitgesloten van dekking. Deze lijst is niet volledig:

- Asbest of andere schadelijke materialen (in sommige landen zijn schadelijke materialen bij wet altijd opgenomen in de verzekeringspolis);
- Schade als gevolg van overstroming, in het bijzonder als het terrein gelegen is binnen een uiterwaard en al eerder overstroomd is geweest;
- Mogelijke stormschade aan omheiningen;
- De staat van alle dakbedekking, aangezien verzekeraars stormschade kunnen uitsluiten als deze slecht is, wat op zijn beurt kan leiden tot een lagere vergoeding;
- Brandschade kan uitgesloten zijn als de elektrische installatie niet gecertificeerd is of als er sprake is van onvoldoende brandbeveiliging (zoals blusapparaten). Gewoonlijk dient een dergelijke beperking in de verzekeringsovereenkomst te zijn opgenomen en in het rapport van de taxateur te worden gewaardeerd en vermeld;
- Voor terreinen met sprinklersystemen zou waterschade uitgesloten kunnen zijn, tenzij dekking voor sprinklerlekkage wordt afgenomen;
- In gebieden waar vaak bodemverzakkingsproblemen voorkomen, kan dekking voor bodemverzakking uitgesloten zijn, terwijl secundaire schade normaliter wel in de polis wordt opgenomen;
- Aardbevingen kunnen in bepaalde gebieden een uitgesloten risico zijn;
- Huurderving en de kosten voor een alternatief onderkomen en bijbehorende risico's; deze worden doorgaans gedekt, maar dit moet door de taxateur worden nagetrokken voordat hij deze incalculeert;
- De taxateur dient te beoordelen of bouwvoorschriften leiden tot gewijzigde bouwdetails die extra kosten genereren.
- Door de verzekerde verstrekte onjuiste informatie en de financiële implicaties als gevolg van het achterhouden van informatie of het verstrekken van onjuiste informatie;
- Misleiding en het risico om alle rechten op grond van de verzekeringspolis te verliezen.

4.5 Tenzij het tegendeel duidelijk bewezen is of tenzij de taxateur specifieke instructies heeft gekregen, wordt ervan uitgegaan dat de aard van het gebouw en de staat van de grond op het terrein geen aanleiding geven voor bijzondere bouwtechnieken, zoals plaatfunderingen, damwanden, etc. en dat er geen sprake is van vervuilde grond waardoor de kosten van reconstructie hoger zouden uitvallen. Geadviseerd wordt om een verklaring van die strekking op te nemen in een beoordelingsrapport.

4.6 Als er btw verschuldigd is over de reconstructiekosten is het goed gebruik om die als afzonderlijk bedrag op te nemen, naast de reconstructiekosten exclusief btw. Het is aan de opdrachtgever om vast te stellen in hoeverre hij die btw kan verrekenen.

4.7 Waar het gaat om appartementengebouwen hebben de appartementeigenaren een financieel belang in het gehele gebouw alsmede in de gebouwelementen binnen hun eigen appartement. Hoewel een appartementeigenaar niet het gehele gebouw hoeft te verzekeren, verlangen verzekeraars van een individueel appartement een passende mate van schadeloosstelling. Lokale regels of gebruiken kunnen bepalend zijn voor de omvang van de dekking die nodig is naast de beoordeling van de verzekerbare waarde van de specifieke wooneenheid. Geadviseerd wordt om de kleine lettertjes van de verzekeringspolis door te nemen om er zeker van te zijn dat dekking wordt geboden in overeenstemming met de eisen van de verzekeraar. Daarnaast wordt taxateurs geadviseerd om inlichtingen in te winnen met betrekking tot specifieke eisen van verzekeraars waar overstroming van een bepaald appartementengebouw gevolgen kan hebben voor het individuele appartement, ongeacht of de structuur van een appartement wordt aangetast door de overstroming.

4.8 Indien het gehele vastgoed meer dan één wooneenheid omvat, is het gebruikelijk dat alle eenheden worden verzekerd op één polis, met inbegrip van gemeenschappelijke ruimten en bijbehorende extra woonruimte. Taxateurs dienen zich te vergewissen van het feit dat de verzekerbare waarde een goede weergave is van verschillende waarden die kunnen bestaan binnen het totale gebied en van de gevolgen die risico's als overstroming kunnen hebben op een bepaald deel van het vastgoed.

5. De beoordeling

5.1 In traditionele zin is de verzekeringsdekking bedoeld om het verlies als gevolg van de schade te vergoeden. Een beoordeling van de verzekerbare waarde of de kosten voor reconstructie dient gebaseerd te zijn op de volledige kosten van vervanging, en niet op de marktwaarde of enige andere grondslag, tenzij de taxateur specifiek iets anders heeft meegedeeld of de verzekeringsovereenkomst specifiek iets anders vermeldt. In dat geval moet uit het rapport blijken dat de verstrekte waarde geen beoordeling vormt van de reconstructiekosten en dient de feitelijke grondslag te worden vermeld.

5.2 De herbouwkosten worden beïnvloed door een aantal verschillende factoren, waaronder het soort vastgoed, het bouwtype, de kwaliteit van de constructie en de ligging van het vastgoed, in het bijzonder in de zin van de nabijheid van omliggende vastgoedobjecten en eventuele beperkingen met betrekking tot bouwactiviteiten binnen de grenzen.

5.3 De bouwkosten zullen vanuit verzekeringsoogpunt vaak aanzienlijk hoger liggen dan de daadwerkelijke kosten van een recent opgeleverd gebouw op een ontruimd terrein. Uit nieuwbouwkosten blijkt dat het terrein niet bebouwd was en dat de aannemer efficiënte terreinbouwmethoden kon hanteren. Als het om herbouw gaat, kan het terrein vaak aan beperkingen onderhevig zijn door andere gebouwen die reeds op het terrein staan en andere omliggende gebouwen die sindsdien zijn ontwikkeld. Voor een gebouw dat met een ander vastgoed verbonden is, kan tijdelijke ondersteuning en bescherming tegen de weersomstandigheden nodig zijn. De taxateur wordt geacht om in zijn schaderapport dergelijke bijkomende kosten op te nemen in de reconstructiekosten.

5.4 De aanleiding voor een claim voor volledige reconstructie kan een catastrofale brand of explosie zijn. Daarom dienen voorzieningen te worden getroffen voor de kosten van sloop van de bestaande constructie alsmede eventuele werkzaamheden die nodig zijn om naastgelegen en aangrenzende gebouwen te beschermen.

Afhankelijk van de aard of de omvang van de schade kan het slooproces gevaarlijker zijn dan anders. In extreme gevallen kunnen ook de funderingen moeten worden verwijderd.

5.5 Er dient een voorziening te worden getroffen voor de kosten van verwijdering van eventueel puin en ander afvalmateriaal van het terrein alvorens tot herbouw te kunnen overgaan. De kosten die verband houden met afvalstorting op stortplaatsen of vuilnisbelten zijn de laatste jaren aanzienlijk gestegen, vooral als het gaat om schadelijke of vervuilde materialen. Hiermee dient de taxateur in zijn schaderapport eveneens rekening te houden.

5.6 Rekening dient te worden gehouden met de kosten die verband houden met verbetering van de energieprestatie van een daarvoor in aanmerking komend gebouw. De Richtlijn Energieprestatie gebouwen 2010/31/EU vereist verbeterde energieprestatie in geval van een "ingrijpende renovatie". (Zie Definities). De taxateur is verplicht om dergelijke berekeningen in zijn schaderapport op te nemen.

5.7 Honoraria voor bouwkundigen, landmeetkundigen, ingenieurs en andere relevante dienstverleners dienen allemaal te worden meegerekend bij het vaststellen van de verzekerbare waarde. Ook dient rekening te worden gehouden met honoraria en kosten die verband houden met bouwvergunningen en goedkeuringen op grond van bouwverordeningen. Dit houdt in dat de taxateur ook deze factoren in zijn schaderapport mee moet nemen bij het berekenen van de waarde van de claim.

5.8 Bouwterreinen zijn van uitzonderlijk groot belang bij het berekenen van de verzekerbare waarde en het vaststellen van het verlies door schade. De taxateur dient zich ervan te verzekeren dat de gehanteerde waarderingsgrondslag overeenkomt met de grondslag die is vastgesteld door de opstellers van erkende richtlijnen met betrekking tot kosten en de in het desbetreffende land geldende praktijk.

5.9 Verzekeringsovereenkomsten kunnen uiteenlopende clausules bevatten met betrekking tot aanvaarding en beperkingen. De taxateur moet derhalve goed op de hoogte zijn van en vertrouwd zijn met de specifieke verzekeringsovereenkomst met betrekking tot het vastgoed in kwestie. Het rapport dient deze factoren ook mee te nemen om te zorgen dat de verzekerde het verzekeringsbedrag waarop hij recht heeft ook krijgt uitgekeerd.

6. Rapportage

6.1 Aanbevolen procedures voor het rapporteren van de verzekerde waarde en de verzekerbare schade. De taxateur dient een beoordeling uit te voeren en een afdoende beschrijving te geven van het volgende:

6.1.1 Algemene rapportage

- de ligging en het gebruik van zowel het desbetreffende vastgoed als naastgelegen vastgoedobjecten en het adres van de begunstigde op grond van de verzekeringsovereenkomst;
- de accommodatie/ruimte, het aantal verdiepingen, technische voorzieningen en toegang;

- interne en externe voorzieningen, waaronder een opgave van de bouwgegevens, afmetingen, toebehoren en gebruik, ondersteund door een uitgebreid fotografisch overzicht. Hierbij dient specifiek rekening te worden gehouden met materialen of kenmerken die niet gebruikelijk zijn voor soortgelijke vastgoedobjecten of waarbij de vervangingswaarde hoger zou uitvallen dan normaal;
- relevante bouwvergunningen, licenties en goedkeuringen;
- de staat van het vastgoed, inclusief de staat van onderhoud ervan, met inbegrip van een beoordeling van eventuele verslechtering als gevolg van schade, ouderdom, gebreken of achterstallig onderhoud. In sommige gevallen zullen dergelijke condities leiden tot een lagere door de verzekeraar uitgekeerde vergoeding;
- indien de verzekerde input-btw niet kan terugvorderen, moet de taxateur duidelijk maken of dit op grond van de verzekeringspolis of landelijke wetgeving mogelijk is om de geschatte kosten dienovereenkomstig te verhogen.

6.1.2 Specifiek voor verzekerbare waarde

- de specificatie van de reconstructiekosten tezamen met de benodigde aanvullende kosten in verband met reconstructie;

6.1.3 Specifiek voor schade

- de oorzaak van de schade moet worden vermeld. Vanwege de mogelijkheid van brandstichting is brand echter een zaak voor de politie of andere relevante instanties. De oorzaken die aan de schade ten grondslag liggen hoeven dan niet te worden gemeld, maar van het feit dat er een onderzoek door relevante instanties loopt dient in het rapport wel melding te worden gemaakt.
- omvang van de schade;
- reparaties en vervangingskosten en contractuele voorwaarden ten aanzien van de marktprijs voor bouwwerkzaamheden om de schade te herstellen;
- de specificatie van de reconstructiekosten tezamen met de benodigde aanvullende kosten in verband met reconstructie; Het rapport dient ofwel de verbeteringskosten uitdrukkelijk te vermelden ofwel uitdrukkelijk uit te sluiten;
- schending van bijzondere bepalingen in de verzekeringsovereenkomst, identificatie, oorzakelijkheid en in sommige gevallen aansprakelijkheid en verhaal;
- voorbehouden en verplichte beperkingen.

7. Overige

7.1 In bepaalde specialistische gevallen kan het nodig zijn om voor ogen te houden dat het in geval van total loss onrealistisch of misschien onnodig of onrendabel kan zijn om de constructie zoals die bestond, te herbouwen. Dit kan zich vooral voordoen als het verzekerde vastgoed was gebouwd met materialen die nu niet meer zouden worden gebruikt of met methoden of volgens normen die nu achterhaald zijn. Een voorbeeld zou zijn een gebouw dat is gebouwd met traditionele materialen en volgens een ontwerp op grond van achterhaalde processen. In die situaties is het wellicht niet nodig om de constructie zoals die was te herbouwen en kan het goedkoper en beter zijn om de herbouw te laten voldoen aan de voorschriften zoals die gelden en voorzienbaar zijn op het moment van beoordeling, met moderne methoden, materialen en normen.

De taxateur kan worden gevraagd om een taxatie te geven op basis van het concept van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dikwijls zal de verzekeringsovereenkomst ook alternatieve bepalingen bevatten voor het berekenen van adequate alternatieven voor vergoeding.

7.2 De kostenmethode (of de aannemersmethode) wordt gehanteerd om de vervangingskosten en de gecorrigeerde vervangingswaarde te beoordelen.

7.3 Bij het vaststellen van de **gecorrigeerde vervangingswaarde** dient alleen rekening te worden gehouden met de waardedaling als gevolg van fysieke verslechtering, maar niet met functionele of economische veroudering, aangezien het doel is om te vervangen wat fysiek verloren kan gaan. De beoordeling van de gecorrigeerde vervangingswaarde hangt onder meer af van de ouderdom, de verwachte resterende levensduur, de bouw, het gebruik en het onderhoud van het gebouw.

7.4 De ondergrond hoeft niet te worden getaxeerd, tenzij daarvoor een vastgesteld risico geldt dat wordt gedekt door de verzekeringspolis (zoals overstroming, vervuiling of een modderstroom). In sommige landen wordt voor dergelijke schade een afzonderlijke dekking geboden.

7.5 Een beoordeling van de verzekerbare waarde van monumenten vereist specialistische kennis van bouwgegevens, passende vervangingskosten en voorschriften van een overheidsinstantie of planologische dienst. Tenzij de taxateur erkend is als specialist op dit gebied, mag een beoordeling niet worden opgeleverd zonder assistentie van een deskundige op het gebied van het type en het ontwerp van het desbetreffende vastgoed. Indien assistentie wordt ingeroepen, dienen de opdrachtgever en de verzekeringsmaatschappij daarvan op de hoogte te worden gesteld en dienen deze in te stemmen met de benoeming.

8. Bijzondere bepalingen en aanbevelingen voor schadebeoordeling

8.1 Hieronder staat een typische lijst van procedures:

- Acceptatie van de opdracht.
- Meteen contact opnemen met de vertegenwoordiger van de verzekerde.
- Inspectie wordt uitgevoerd in aanwezigheid van alle betrokkenen.
- De beschadigde eigendom en de aangerichte schade worden vastgelegd.
- De oorzaak van de schade wordt vastgesteld.
- Als de verzekerde het niet eens is met de conclusies van de taxateur, moet de zienswijze van de verzekerde worden gerapporteerd voordat de definitieve conclusies van de taxateur worden ingediend.
- De oorzaak die aan de schade ten grondslag ligt wordt beschreven, waarbij ook wordt gerefereerd aan overige wet- en regelgeving.
- Bij natuurrampen moet het volgende worden opgemerkt.
 - Op het tijdstip van het incident actuele gegevens over wind, golfhoogte en herhaling, door de mens gebouwde constructies, enz.

- Beoordeling van factoren zoals "Wat zou de constructie aan moeten kunnen volgens de ten tijde van de bouw geldende wettelijke bouwvoorschriften?"
- Als deze niet beantwoorden aan de toen geldende bouwvoorschriften, bestaat er dan een verband tussen dat gegeven en de omvang van de schade?"
- Is de omvang van de schade een gevolg van gebrek aan onderhoud en/of een verkeerd bouwontwerp?"
- De redenen voor gebrekkig ontwerp en/of gebrekkige constructies dienen te worden vermeld alsmede de daarvoor verantwoordelijke.
- Het rapport dient niet om schuld toe te wijzen, maar wordt geacht alleen feiten te constateren.
- De omvang van de schade wordt vastgelegd.
- Overweeg of er onmiddellijk maatregelen moeten worden getroffen om het vastgoed te beschermen en verdere schade te voorkomen en meld dit in het rapport.
- Het schaderapport dient een beschrijving te bevatten van de benodigde herstelwerkzaamheden en een berekening van de kosten.
- In sommige gevallen kunnen de inspectie en het rapport niet meteen worden afgerond en moet er uit budgettaire overwegingen een tussentijds rapport worden gemaakt voor een kostenraming.
- In dergelijke gevallen moeten de partijen het eens worden over de sloopprocedures om de exacte oorzaak en omvang van de schade vast te stellen.
- Er wordt geadviseerd over een aanbevolen herstelmethode.
- Het definitieve rapport wordt opgesteld.

8.2 Typische gevolgen van schade en typische controlepunten

Onderstaande lijsten gelden als voorbeeld en zijn niet volledig.

8.2.1 Overstroming

- uitgebreide langdurige schade aan constructie-elementen en aard- en nagelvaste zaken;
- uitgebreide en vaak substantiële verstoring in - en vervanging van - belangrijke componenten van een gebouw;
- lange "droogperiodes";
- vaak aanzienlijke schade aan buiten het gebouw gelegen terrein en installaties op de locatie;
- correct functionerende systemen voor vroegtijdige waarschuwing kunnen verliezen voorkomen of beperken;
- in sommige gevallen langzaam binnenstromend water;
- in andere gevallen een plots binnenstromen van water, modder en stenen, met grotere schade tot gevolg;
- preventieve maatregelen zoals zandzakken, het uitdiepen van rivierbeddingen enz. kunnen de gevolgen van de schade beperken;
- officiële registers en kaarten bevatten mogelijk informatie over gebieden die als onveilig te boek staan.

8.2.2 Stormen

- vaak gaat er een waarschuwing aan vooraf;

- in het algemeen is het aantal preventieve maatregelen dat kan worden getroffen maar zeer beperkt;
- vaak geldt dat “oude gebouwen langer meegaan”;
- moderne gebouwen staan vaak op risicovolle locaties;
- toenemende invloed van klimaatverandering;
- ondergedimensioneerde bouwdetails;
- geen of gebrekkig begrip van de implementatie van preventieve maatregelen.

8.2.3 Aardverschuivingen en lawines

- zware regenval gaat vaak gepaard met aardverschuivingen;
- vaak doen aardverschuivingen zich voor in gebieden die vanouds als veilig werden gezien;
- officiële registers en kaarten bevatten mogelijk informatie over gebieden die als onveilig te boek staan.

8.2.4 Stormvloeden

- er moeten getijdentabellen en historische gegevens worden vergaard;
- er moet advies worden ingewonnen bij officiële registrerende instanties (bijv. Rijkswaterstaat, KNMI);
- schade aan secundaire externe gebouwen aan de kust moet worden gemeld;
- schade aan cultuurtechnische werken zoals terreinverhogingen, waterkeringen, havens, kades en pieren;
- klimaatverandering met als gevolg een stijgende zeespiegel.

8.2.5 Aardbevingen

- dit natuurverschijnsel doet zich meestal in specifieke gebieden voor, maar zelden met een waarschuwing vooraf;
- in risicogebieden worden doorgaans speciale bouwtechnieken gehanteerd;
- de onmiddellijke schadeoorzaak moet met grote zorgvuldigheid worden vastgesteld, aangezien andere oorzaken vaak soortgelijke symptomen vertonen, bijv.
 - haarscheurtjes en scheuren, spanningsscheuren, scheuren tussen ongelijke materialen;
 - uitzetting van de constructie;
 - opwarming;
 - beschadigde vensterruiten;
 - gronddruk;
 - verzwakte constructies;
 - krimpen en uitdrogen van materialen;
 - vorst en ijs;
 - funderingen.

8.2.6 Vulkanische activiteiten

- asregen;
- brand;
- tijd voor evacuatie;
- aanzienlijke schade aan gebouwen, de bodem, lucht en waarde;
- langetermijneffecten.

8.2.7 Brand

- brand, d.w.z. onbeheersbaar vuur;
- plotse en onvoorziene roetvorming;
- vonken;
- explosie;
- bliksem, d.w.z. dat de zaak rechtstreeks is getroffen door weerlicht en daarvan duidelijk de sporen draagt;
- kortsluiting of andere elektriciteitgerelateerde verschijnselen of soortgelijke schade;
- vuur ontstaan al gevolg van werkzaamheden op hoge temperaturen, bijv. lassen, boogsnijden;
- haardvuur dat leidt tot schade aan de schoorsteenconstructie, kan ook het gevolg zijn van intense hitte door frequent gebruik van de open haard. Wordt alleen opgespoord na professionele inspectie van de schoorsteen.

8.2.8 Water en andere vloeistoffen, gas of poeder -plotselinge en onvoorziene gebeurtenissen

- lekkage vanuit leidingen van een gebouw en fysiek verbonden apparatuur als gevolg van scheuren, lekken of overstroming;
- sijnwater of andere sijnvloeistoffen uit externe leidingen, afwateringsreservoirs, septische putten, oliereservoirs, aquaria;
- uitsijnend water via openingen of lekken;
- sijnwater in een gebouw rechtstreeks vanuit de bodem als gevolg van regenval, smeltende sneeuw of smeltend ijs, voor zover dit tot gevolg heeft dat er water boven het laagste vloerniveau uitkomt;
- lekkage vanuit een goedgekeurd blussysteem en de toevoerleiding vanaf de primaire afsluitkraan van het blussysteem in het gebouw;
- vorstschade, onvoldoende verwarming en ontoereikende isolatie;
- afvoerleidingen van onjuiste afmetingen of afzettingen in afvoerleidingen;
- terugstromend rioolwater;
- schade aan ondergrondse waterafvoer;
- verantwoordelijkheid en verhaal.

8.2.9 Diefstal en schade door kwade opzet

- alleen in verband met zaken in het gebouw.

8.2.10 Biologische gevaren, waaronder insecten, knaagdieren enz.

- schimmels, rot en verval: Aard en type van de gebeurtenis moeten worden vastgesteld, waarbij het verwijderen van de omstandigheden waarin aantastende factoren gedijen, gevolgen voor de constructie, esthetische gevolgen en gevolgen voor de gezondheid in overweging worden genomen;
- knaagdieren: inspecteer op toegangspunten en de resulterende schade (beschadigde isolatie, knaagsporen op elektriciteitskabels, uitwerpselen en geur/stank);
- insecten: analyseer aard en type. Herstel schade;
- schade veroorzaakt door huisdieren wordt doorgaans niet gedekt door reguliere verzekeringspolissen;
- controles aan de hand van lijsten van "beschermde dieren", zoals vleurmuizen, bepaalde vogelsoorten enz.;"
- advisering om herhaling te voorkomen valt doorgaans onder de dekking.

8.2.11 Overige plotselinge en onvoorziene schade aan gebouwen

- betonvorst;
- harde wind, maar geen storm;
- inwerking van sneeuw of sneeuwbelasting;
- sneeuw dat op dak terechtkomt of van dak valt;
- glasschade bij ramen en deuren en ander glas in een gebouw dat permanent is bevestigd;
- schade als gevolg van geleidelijke of aanzienlijke verslechtering, veroorzaakt door roest, corrosie, overige aantasting of slijtage;
- schade die bestaat uit verlies, spleten en scheuren, plekken, krassen en versplintering;
- schade door dieren, insecten, bacteriën, schimmels of rot;
- schade die alleen mechanische of elektrische apparaten aantast;
- schade die een deel van een gebouw aantast dat niet op een permanente locatie fysiek met gebouw is verbonden;
- schade aan glas, toestellen, apparatuur en sanitaire uitrusting, die speciaal door of voor de huurder zijn geïnstalleerd als fysiek verbonden zaak;
- glasschade met als gevolg dat het kozijn of het dubbele glas tochtig is geworden
- vliegtuigen of zaken/stoffen die van of uit een vliegtuig vallen.

EVGN 5

Beoordeling van beleggingswaarde

1. **Inleiding**
2. **Toepassingsgebied**
3. **Definities**
4. **Richtlijn**
5. **Toelichting**

1. Inleiding

In Europa wordt veel belegd in vastgoed, waar honderden miljoenen euro per jaar in omgaan. Ondanks zorgen over zwakke basisvoorwaarden en economische omstandigheden zijn beleggers in Europees vastgoed altijd actief bezig om hun beleggingen c.q. investeringen nog winstgevender en diverser te maken door deze te spreiden over een combinatie van sterke, actieve en herstellende markten, zowel voor wat betreft locatie als type vastgoed.

Belangrijk is daarom om te kunnen bepalen aan de hand van welke methode de waarde van het aan te kopen vastgoed voor de specifieke beleggers kan worden beoordeeld.

Vanuit een kwantitatieve benadering is beleggen in vastgoed niet anders dan investeren op de kapitaalmarkt: om succesvol in vastgoed te beleggen, zullen beleggers de waarde van het door hen aangekochte vastgoed beoordelen door op basis van kennis te voorspellen hoeveel winst de belegging zal opleveren, ongeacht of die winst voortkomt uit waardevermeerdering, huuropbrengsten of een combinatie van beide. Derhalve zijn de aannames die de belegger doet ten aanzien van de winstgevendheid van het actief alsmede de mogelijkheid daarvan om waardevermeerdering te realiseren, in combinatie met de aanhoudperiode en de specifieke eisen op het rendement uit de belegging, van wezenlijk belang voor het vaststellen van de beleggingswaarde van een actief.

2. Toepassingsgebied

In deze richtlijn komt de grondslag voor de waarde aan de orde, alsmede de analysemethode die wordt gehanteerd bij de beoordeling van de beleggingswaarde van een vastgoed voor een geïdentificeerde individuele belegger. Dit proces dient onderscheiden te worden van het bepalen van de marktwaarde: immers, marktwaarde is de beste prijs die redelijkerwijs op de algemeen toegankelijke markt kan worden verwacht, waarbij alle mogelijke verschillende soorten bidders in aanmerking worden genomen. De beleggingswaarde is daarentegen de maximale som die een geïdentificeerde individuele bidder ervoor zou bieden, afhankelijk van de specifieke eisen die hij aan zijn belegging stelt.

EVGN 5 is van toepassing op de beoordeling van de maximale koopsom die een belegger zou kunnen betalen voor een vastgoed, rekening houdend met de voordelen die die specifieke belegger zal verkrijgen uit het bezit daarvan.

3. Definities

3.1 Alle in EVGN 5 vermelde waardegrondslagen staan gedefinieerd in EVS 2 (Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde).

3.2 Levensduur van vastgoed. In deze richtlijn wordt met levensduur van vastgoed de periode bedoeld gedurende welke het vastgoed effectief kan worden gebruikt voor het beoogde doel. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de definitie die hier voor levensduur wordt gehanteerd een andere is dan de levensduur van een actief in het kader van financiële verslaggeving volgens IFRS. Die laatste heeft eerder betrekking op de nuttigheidsduur van het actief voor een willekeurige bezitter of gebruiker.

4. Richtlijn

4.1 Categorieën vastgoedbeleggingen

4.1.1 Vastgoedbeleggingen vallen uiteen in vier hoofdcategorieën:

- vastgoedobjecten die als belegging worden gehouden om daarmee inkomsten en/of vermogenswinst te genereren;
- vastgoedobjecten in ontwikkeling;
- vastgoedobjecten die worden gehouden voor toekomstige ontwikkeling;
- vastgoedbeleggingen voor eigen gebruik.

4.1.2 Onder **vastgoedobjecten die worden gehouden als belegging** worden gewoonlijk die vastgoedobjecten begrepen waarvan de bouwwerkzaamheden reeds zijn opgeleverd en die in eigendom worden gehouden ten behoeve van verhuur, waarbij ze huuropbrengsten opleveren waarover zakelijke onderhandelingen worden gevoerd met derden.

4.1.3 Onder **vastgoedobjecten in ontwikkeling** worden vastgoedobjecten begrepen die in onbewoonde staat zijn verkregen, om te trachten het object zo snel mogelijk op zakelijke voorwaarden te verhuren aan een derde, ongeacht of er nog reparatie- of verbeteringswerkzaamheden nodig zijn. Naast vastgoedobjecten waarbij de werkzaamheden daadwerkelijk onderhanden zijn, vallen onder deze categorie ook alle vastgoedobjecten waarbij de start van de werkzaamheden aanstaande is, en waarvoor alle vereiste toestemmingen en vergunningen zijn verkregen en er een aannemingsovereenkomst is gesloten.

4.1.4 Onder **vastgoedobjecten die worden gehouden voor toekomstige ontwikkeling** worden vastgoedobjecten begrepen die zijn verkregen ten behoeve van herontwikkeling op een later tijdstip (al dan niet met andere objecten die nog niet zijn verkregen) en die niet in een van de overige twee categorieën vallen.

4.1.5 Vastgoed dat wordt verworven voor eigen gebruik - het is ook mogelijk dat taxateurs wordt gevraagd om kopers te adviseren over een geschikte prijs voor vastgoed dat ze willen kopen voor eigen gebruik. Dit type vastgoed kan vrijetijdsvoorzieningen omvatten zoals hotels, recreatieparken enz. Hoewel deze in het kader van financiële verslaggeving niet als beleggingsvastgoed zouden worden beschouwd, vallen deze instructies wel onder deze richtlijn.

4.2 Grondslag voor de waarde

Dergelijke taxaties moeten worden gebaseerd op de beleggingswaarde (zie EVS 2), d.w.z. de waarde die een bepaalde geïdentificeerde partij aan een vastgoedobject toekent om daarin te investeren, om het in eigendom te hebben en tevens zelf te gebruiken, of om het uit te baten.”

4.3 Te verzamelen informatie

Om in het kader van een belegging een deugdelijk taxatie te verrichten, heeft de taxateur normaliter de volgende informatie van de belegger nodig:

- kadastrale documenten;
- plattegrond met begrenzing;
- alle eventuele vergunningen of toestemmingen met betrekking tot het vastgoed;
- plattegrond van het vloeroppervlak, reeds aanwezig of gepland;
- huurderskaart / bestaande en/of te sluiten huurovereenkomsten;
- bij meerdere huurders gegevens over de servicekosten en, in het bijzonder, voorziene tekorten als gevolg van leegstand;
- verwachte budgetten;
- alle eventuele specifieke kenmerken van de zakelijke activiteiten of beleggingsportefeuille van de belegger die van invloed kunnen zijn op de toekomstige kasstromen die zullen worden gegenereerd door het te taxeren vastgoed;
- de beleggingscriteria van de belegger (bijv. het doelrendement of de aanhoudperiode).

En daarnaast, meestal uit andere bronnen, informatie met betrekking tot:

- marktgegevens in verband met het vastgoed;
- rentepercentages en verwachte wijzigingen;
- potentieel voor vervreemding van het vastgoed;
- juridische vraagstukken en vraagstukken op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling die van invloed zijn op het vastgoed en, indien van toepassing, met inbegrip van huizen met meerdere huurders, huishoudens en gedeelde voorzieningen, vergunningen, overzichten van de onderhoudsstaat en/of milieurapporten;
- huidige en verwachte inflatie.

4.4 Taxatiemethoden

Om de beleggingswaarde te kunnen vaststellen, zal de taxateur zich gewoonlijk baseren op de methode van de contante waarde van toekomstige kasstromen of gelijkwaardige technieken. Incidenteel kan de residuele methode aangewezen zijn.

4.5 Rapportage

Het in overeenstemming met EVS 5 opgestelde taxatierapport dient te vermelden dat niet de marktwaarde maar de beleggingswaarde de waardegrondslag vormt. Het rapport dient te benadrukken dat de marktwaarde kan afwijken van de gerapporteerde beleggingswaarde. In het rapport dient duidelijk vermeld te staan dat het rapport uitsluitend is opgesteld voor de belegger aan wie het is geadresseerd, dat het specifieke eisen en uitgangspunten bevat die louter betrekking hebben op die belegger en dat het niet de bedoeling is dat derden zich erop verlaten.

5. Toelichting

5.1 Kasstromen moeten worden geschat voor de periode gedurende welke de belegger geacht wordt het vastgoed te houden, rekening houdend met alle factoren die daarop van invloed zouden kunnen zijn. Nadat de binnenkomende en uitgaande kasstromen en de aan elk daarvan verbonden risico's tijdens de aanhoudperiode zijn beoordeeld, zal de laatste post in de kasstroom de verwachte beleggingswaarde op de datum van de toekomstige verkoop minus verkoopkosten zijn.

5.2 Als een vastgoedobject wordt of zal worden ontwikkeld, dient de taxateur zich een oordeel te vormen over de data waarop vergunningen worden verkregen, de bouw wordt opgeleverd, het vastgoed wordt verhuurd en de eerste huurpenningen worden ontvangen.

5.3 De rekenrente die wordt toegepast op toekomstige inkomsten en kosten is die welke door de belegger wordt gekozen en waaruit zijn specifieke eisen ten aanzien van de belegging blijken.

5.4 Raadpleeg voor meer informatie over de DCF en residuele methoden EVIP 5, Taxatiemethodiek.

5.5 Ten slotte geldt dat taxateurs een onderscheid kunnen maken tussen beleggingswaarde en marktwaarde op basis van specifieke bijzondere uitgangspunten.

5.5.1 **Beleggingswaarde** is de maximale som die één geïdentificeerde bidder zou betalen, rekening houdend met zijn persoonlijke financiële vereisten, in het bijzonder voor wat betreft het rendement uit zijn beleggingen.

5.5.2 Daarentegen wordt met de **marktwaarde op basis van een specifiek bijzonder uitgangspunt** gepoogd om de beste prijs te bepalen die, conform de definitie van marktwaarde, redelijkerwijs op de algemeen toegankelijke markt kan worden verwacht, waarbij echter wel het specifieke bijzondere uitgangspunt dat met de opdrachtgever is overeengekomen wordt meegenomen.

Het bijzondere uitgangspunt heeft veelal betrekking op het vastgoed en op eigenschappen van het vastgoed, waaronder fysieke kenmerken, gebruiksaspecten, juridische aspecten of kenmerken met betrekking tot bestemmingsplannen, en niet zozeer op de financiële kenmerken van een potentiële koper.

EVGN 6

Grensoverschrijdende taxatie

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Kwalificatie van taxateurs
4. Professionele ervaring en marktkennis
5. Oprachtvoorwaarden
6. Naleving van lokale regels
7. Verzekering
8. Het rapport

1. Inleiding

1.1 Oprachtgevers hebben steeds vaker behoefte aan grensoverschrijdende vastgoedtaxaties. Het TeGoVA Recognised European Valuer (REV)-programma en het TEGoVA Residential Valuer (TRV)-programma helpen opdrachtgevers en hun taxateurs bij het vinden van bevoegde praktiserende taxateurs in andere landen wie kan worden opgedragen om deze werkzaamheden uit te voeren. Evenzo kunnen ook taxateurs zelf ervaring hebben met taxaties in andere landen en kunnen zij daartoe opdracht krijgen, misschien wel vooral daar waar specifieke vastgoedmarkten thans de nationale grenzen overschrijden. Als gevolg van de verschillende marktomstandigheden, wetgeving en praktijken in elk land moet bijzondere zorg worden besteed aan een taxatie die wordt uitgevoerd in een ander land.

1.2 Richtlijn 2006/123/EG betreffende diensten op de interne markt (de Dienstenrichtlijn) is bedoeld om de obstakels voor de ontwikkeling van grensoverschrijdende diensten weg te nemen. Deze Richtlijn verbetert het recht uit hoofde van het Verdrag van dienstverleners om hun activiteiten binnen de interne markt van de EU te ontwikkelen door een praktijk op te zetten in een andere lidstaat of door daar diensten aan te bieden vanuit hun land van herkomst. Het juridisch kader van de Richtlijn biedt voordelen voor een breed scala aan diensten, waaronder vastgoeddiensten en -taxatie.

1.3 Hoewel de Richtlijn taxateurs het recht biedt om taxaties buiten hun land van herkomst uit te voeren, komen daarin niet de professionele kwalificaties, vaardigheden en praktijken van taxateurs aan de orde die noodzakelijk zijn om op markten in andere landen actief te zijn.

1.4 In EVGN 6 worden de basisvereisten uiteengezet waaraan taxateurs moeten voldoen als zij vastgoedtaxaties willen uitvoeren in andere landen dan hun land van herkomst. Deze vereisten zijn gebaseerd op:

- kwalificatie;
- professionele ervaring;
- marktkennis;
- naleving van lokale regels;
- transparantie;
- onafhankelijkheid;
- vermindering van belangenverstrengeling.

TEGoVA is van mening dat deze uitgangspunten niet alleen van fundamenteel belang zijn voor taxaties die worden uitgevoerd door taxateurs op hun eigen markt, maar ook volledig van toepassing zijn op grensoverschrijdende taxaties.

2. Toepassingsgebied

Deze richtlijn biedt richtlijnen voor een taxateur die een taxatie uitvoert in een ander land (het gastland) dan zijn eigen land (het land van herkomst). De richtlijn geldt als aanvulling op de Dienstenrichtlijn voor wat betreft grensoverschrijdende taxatiediensten binnen de Europese Economische Ruimte (EER) - ter vergroting van de vrijheid van taxateurs om over landsgrenzen heen actief te zijn zonder bestuurlijke obstakels - door de vereisten met betrekking tot ervaring, competenties en rapportage te bespreken die nodig zijn bij het opstellen van een grensoverschrijdend taxatierapport.

3. Kwalificatie van taxateurs

3.1 Taxateurs moeten professioneel in staat zijn om taxaties in desbetreffend land uit te voeren. Een taxateur mag een taxatie in een ander land alleen uitvoeren als die binnen de reikwijdte van zijn professionele en persoonlijke kwalificaties valt. Deze kwalificaties dienen in het taxatierapport te worden vermeld.

3.2 Voor zover dit van toepassing is, kan van taxateurs worden verlangd dat zij beschikken over toereikende kennis van de taal van het land waar het vastgoed zich bevindt aangezien documentatie en overige informatie met betrekking tot het vastgoed mogelijk alleen in die taal beschikbaar is.

3.3 Hoewel Europese wetgeving de taxateur ontslaat van de verplichting om te beschikken over kwalificaties die in het gastland gelden, kunnen relevante kwalificaties van erkende beroepsorganisaties en langdurige professionele ervaring opdrachtgevers overtuigen van deze vaardigheden.

4. Professionele ervaring en marktkennis

4.1 Taxateurs dienen aan te tonen dat zij in staat zijn om in het gastland te praktiseren. Zij dienen te beschikken over:

- actuele informatie;
- een grondige kennis van de Europese taxatiestandaarden en de taxatiepraktijk in het gastland;
- professionele ervaring op de vastgoedmarkt met betrekking tot het soort vastgoed dat moet worden getaxeerd;
- kennis van de vastgoedmarkt en het vastgoedrecht in het gastland.

4.2 Taxateurs dienen te beschikken over een goede en actieve kennis van en ervaring met de vastgoedmarkt in het gastland, de wetgeving en praktijken met betrekking tot vastgoedtaxatie, in elk geval ten aanzien van de sectoren in verband waarmee zij opdrachten aannemen, en zij dienen deze kennis en ervaring op peil te houden.

4.3 In situaties waarin het gastland niet alleen het land is waar het te taxeren vastgoed gelegen is maar ook het land van de opdrachtgever, dienen taxateurs effectief te kunnen communiceren met de opdrachtgever over aangelegenheden van lokale professionele relevantie. Hieronder zijn alle kwesties begrepen die van belang zijn voor de waarde, alsmede alle professionele vraagstukken met betrekking tot de uitoefening van de activiteiten door de taxateur.

5. Opdrachtvoorwaarden

5.1 Als de taxateur opdracht krijgt om vastgoedobjecten te taxeren die buiten het land van herkomst van de taxateur gelegen zijn (en mogelijk ook buiten het land waar de opdrachtgever gevestigd is), wordt de taxateur geadviseerd vóór aanvang van de opdracht te overleggen met de opdrachtgever (met inbegrip van diens directeuren en functionarissen indien de opdrachtgever een vennootschap is) en, voor zover van toepassing, met de professionele adviseurs van de opdrachtgever (waaronder diens accountants) en opdrachtvoorwaarden schriftelijk overeen te komen.

5.2 Indien de taxateur niet over de noodzakelijke passende ervaring of competenties beschikt met betrekking tot de locatie en het type vastgoed dient hij de opdrachtgever daarvan op de hoogte te stellen en, met instemming van de opdrachtgever, te trachten die onvolkomenheid op te lossen door samen te werken met een ter zake bevoegde taxateur of, waar van toepassing, met andere door de opdrachtgever benoemde adviseurs in de plaats waar desbetreffend vastgoed gelegen is. De professionele assistentie die wordt geboden, dient uitdrukkelijk in het taxatierapport te worden vermeld. Om meer zekerheid te hebben over hoogwaardige lokale assistentie dient de taxateur die assistentie zoekt in het gastland de ondersteuning in te schakelen van een competente lokale taxateur, zoals een Recognised European Valuer (REV) of TEGoVA Residential Valuer (TRV).

6. Naleving van lokale regels

6.1 Afwijkingen van de EVS en/of bijzondere uitgangspunten teneinde aan de wettelijke vereisten, taxatiestandaarden of andere taxatiebepalingen in het gastland te voldoen, dienen duidelijk in het taxatierapport te worden vermeld. Indien van toepassing dienen taxateurs zich te houden aan de algemeen erkende grondslagen die in dat land gelden met betrekking tot de vorm en inhoud van taxatierapporten.

6.2 Ingeval van verschillen in verslaggevingsrecht en -praktijken, of waar de daaruit voortvloeiende taxatieprocedures aanzienlijk afwijken van de praktijken in het land van de opdrachtgever, prevaleren de regels betreffende jaarrekeningen die gelden in het rechtsgebied waar de opdrachtgever gevestigd is. De taxateur dient bij de rapportage van zijn bevindingen die verschillen te belichten.

7. Verzekering

Taxateurs dienen zich ervan bewust te zijn dat zij mogelijk een beroepsaansprakelijkheidsverzekering moeten hebben om in bepaalde Europese landen te kunnen werken en dat deze verzekering voldoende dekking moet bieden voor mogelijke aansprakelijkheden jegens hun opdrachtgevers en derden. Daarbij moet bovendien naar noodzaak rekening worden gehouden met gerechtelijke kosten en rente.

8. Het rapport

8.1 Hoe minder bekend de opdrachtgever is met de markt waar het vastgoed gelegen is, des te belangrijker is het dat uit het taxatierapport alle gegevens en verklaringen in een duidelijk begrijpelijke en controleerbare vorm vermeldt om de opdrachtgever inzicht te geven in het totstandkomingsproces van het taxatierapport aan de hand van de registratie van voor de waarde relevante gegevens, door middel van toepassing van de juiste methoden voor de beoordeling van de resultaten.

8.2 Indien de opdrachtgever in een derde land gevestigd is, dient het taxatierapport ook een duidelijke verwijzing te bevatten naar eventuele aanzienlijke verschillen in recht of gebruik tussen het land van de opdrachtgever en het land waar desbetreffend vastgoed gelegen is.

8.3 Het rapport inzake een grensoverschrijdende taxatie dient duidelijk de gegevens te vermelden waarop het is gebaseerd. Taxateurs dienen aan te geven uit welke bron de gegevens afkomstig zijn, zodat de kwaliteit ervan en de invloed die deze hebben op de verklaringen van de taxateurs kunnen worden beoordeeld.

EVGN 7

Vastgoedtaxatie in het kader van de Abi-richtlijn

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Definities**
- 4. Beschrijving van de richtlijn**
- 5. Toelichting**

1. Inleiding

1.1 Als gevolg van de financiële crisis, die in 2007 uitbrak, heeft de Europese Unie Richtlijn 2011/61/EU van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen (de 'Abi-richtlijn') aangenomen. De Abi-richtlijn voorziet in regelgeving en toezicht voor entiteiten die zich bezighouden met het beheer van alternatieve beleggingsfondsen (abi-beheerders).

1.2 De Richtlijn stelt een geharmoniseerd Europees kader vast voor zeggenschap over en toezicht op het risico dat abi-beheerders opleveren voor hun beleggers, wederpartijen, andere financiële marktdeelnemers en voor de financiële stabiliteit.

1.3 In de bepalingen komt een groot aantal risico's aan de orde, zoals hefboomrisico's, zwakke risicobeheersystemen, slechte beleggersbescherming of handelsonvolkomenheden. Grote abi-beheerders met een hoge hefboomfinanciering kunnen blootstaan aan grotere marktschommelingen, waardoor ze hebben bijgedragen aan de instabiele situatie op de financiële markten in de gehele EU.

1.4 Om de ontwikkeling van de interne markt mogelijk te maken, is een abi-beheerder die in zijn eigen lidstaat bevoegd is, ook gerechtigd om zijn fondsen te verhandelen aan professionele beleggers op het grondgebied van een andere lidstaat (Europees paspoort). Dit paspoort geldt niet voor verhandeling van abi's aan kleine beleggers, hoewel in sommige lidstaten verhandeling van abi's aan kleine beleggers in hun eigen land toegestaan is.

1.5 De fondsen die onder het toepassingsgebied van de Richtlijn vallen, zijn gedefinieerd als alle fondsen die niet zijn gereguleerd op grond van de ICBE-richtlijn, zoals hedgefondsen, private-equityfondsen, grondstoffenfondsen, infrastructuur- en vastgoedfondsen.

1.6 Artikel 19 van de Richtlijn bevat uitgebreide regels voor waardering van activa. Abi-beheerders dienen passende en consistente procedures vast te stellen ten behoeve van het accuraat en onafhankelijk waarden van activa. Beheerders van beleggingsfondsen dienen ten minste eenmaal per jaar de intrinsieke waarde van de activa per deelneming te berekenen in overeenstemming met de toepasselijke nationale wettelijke bepalingen en regels voor abi-beheerders.

1.7 De Richtlijn stelt het beginsel van passende en consistente waarderingsprocedures vast en geeft een definitie van "externe taxateur" maar biedt geen taxatiestandaarden of enige vorm van technische richtlijnen en bevat evenmin bepalingen inzake taxatiemethoden die moeten worden toegepast op de activa van het fonds.

1.8 In de Gedelegeerde verordening (EU) nr. 231/2013 van de Europese Commissie van 19 december 2012 worden de algemene voorwaarden voor de bedrijfsbeoefening van abi-beheerders, met inbegrip van taxatieprincipes, nader omschreven. In artikel 67 tot en met 74 van de Gedelegeerde verordening staat vermeld welke regels abi-beheerders worden geacht toe te passen voor de taxatie van hun activa. Abi-beheerders zijn verplicht om:

- beleid en procedures ter waarborging van een deugdelijk, transparant, omvattend en correct gedocumenteerd taxatieproces op te zetten en dit schriftelijk vast te leggen;
- het taxatiebeleid en de taxatieprocedures consequent toe te passen;
- een toelichting te geven op en rechtvaardiging te geven van de gebruikte taxatiemodellen;
- het beleid, de taxatiemethodieken alsmede de individuele waarden van activa periodiek opnieuw te beoordelen;
- zeker te stellen dat de netto activawaarde per recht van deelneming wordt berekend bij elke gelegenheid wanneer rechten van deelneming of aandelen worden uitgegeven, ingeschreven of terugbetaald, doch ten minste eens per jaar.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze richtlijn betreft de taxatie van vastgoedactiva van abi's in het kader van de Abi-richtlijn. Abi's die beleggen in vastgoedactiva kunnen behoren tot het open- end-type of tot het closed-end-type.

2.2 Onderstaande toelichting is gebaseerd op de Richtlijn en de Gedelegeerde verordening. Waarderingsregels en procedures voor de berekening van de intrinsieke waarde die door abi's worden gevolgd, worden gewoonlijk uiteengezet in prospectussen van abi's of in hun oprichtingsdocumenten.

3. Definities

3.1 De definities 3.2 t/m 3.4 zijn ontleend aan de Abi-richtlijn.

3.2 Onder een "abi-beheerder" wordt verstaan een rechtspersoon waarvan de normale werkzaamheden bestaan in het beheren van een of meer abi's (artikel 4 sub b).

3.3 Onder een "Alternatief beleggingsfonds" wordt verstaan een instelling voor collectieve belegging die bij een reeks beleggers kapitaal ophaalt om dit overeenkomstig een bepaald beleggingsbeleid in het belang van deze beleggers te beleggen (artikel 4 sub a).

3.4 Onder een "externe taxateur" wordt verstaan hetzij een natuurlijke persoon hetzij een rechtspersoon die onafhankelijk is van de abi, de abi-beheerder en enige andere persoon die nauw verbonden is met de abi of de abi-beheerder (artikel 19 lid 4 sub a).

3.5 De "intrinsieke waarde" van een abi is gedefinieerd in EVGN 3 onder 3.4 als een waardering van de totale contante waarde van activa minus alle passiva.

4. Beschrijving van de richtlijn

4.1 De intrinsieke waarde van een abi wordt gewoonlijk uitgedrukt per recht van deelneming. In het geval van vastgoedfondsen wordt de intrinsieke waarde in het algemeen berekend op basis van de totale waarde van de vastgoedportefeuille na aftrek van de vervreemdingskosten.

4.2 Aangezien abi-beheerders verschillende methodieken en systemen hanteren voor de waardering van activa - afhankelijk van de activa en markten waarin zij voornamelijk beleggen - dient de professionele taxateur op de hoogte te zijn van nationale en wettelijke abi-waarderingsregels. Hij dient de procedures en beleidsregels van de abi-beheerder te raadplegen om een goed beeld te krijgen van zijn taken, de regels en de toepasselijke waarderingsmethoden.

4.3 De waardering van vastgoedactiva dient normaal gesproken te worden uitgevoerd op basis van de marktwaarde van elk vastgoedobject. Als een taxateur opdracht krijgt om een vastgoedportefeuille te waarderen, dient elk object in de portefeuille afzonderlijk te worden gewaardeerd. Tenzij andersluidende plaatselijke bepalingen van toepassing zijn, geldt de inkomstenmethode. Eventuele afwijkingen van de Europese taxatiestandaarden dienen in het taxatierapport te worden vermeld.

5. Toelichting

5.1 Algemeen

5.1.1 Noch de Richtlijn noch de Gedelegeerde verordening van de Commissie geeft algemeen toepasselijke procedures of taxatiestandaarden voor de berekening van de waarde van de activa van een abi. De regels die gelden voor het waarderen van activa zijn vastgelegd in het recht van het land waar een abi is gevestigd, en/of in de abi-regels of de oprichtingsakten.

5.1.2 De abi-beheerder is zelf verantwoordelijk voor correcte waardering van de activa in een abi. Daarom bepaalt de Gedelegeerde verordening dat een abi-beheerder schriftelijke beleidsregels en procedures dient op te stellen met een overzicht van de rol en de taken van alle betrokkenen bij het waarderingsproces, een transparante en verantwoorde waarderingsprocedure, alsmede de toepasselijke methoden.

5.1.3 Gezien de veelheid aan abi-beleggingscategorieën en uiteenlopende plaatselijke praktijken biedt de Richtlijn een flexibel regime voor de personen die waarderingen uitvoeren. De waardering kan worden uitgevoerd door externe taxateurs dan wel door de abi-beheerder zelf.

5.2 Interne of externe taxatie

5.2.1 TEGoVA is van mening dat abi-beheerders die beleggen in vastgoed altijd een externe taxateur moeten benoemen om de taxatiefunctie te vervullen.

5.2.2 De abi-beheerder kan de waardering van de activa echter zelf uitvoeren, mits de waarderingstaak functioneel onafhankelijk is van het portefeuillebeheer en het beloningsbeleid en mits andere maatregelen garanderen dat belangenconflicten en ongepaste beïnvloeding van werknemers verhinderd worden (zie artikel 19 lid 4 van de Richtlijn).

5.2.3 Aangezien het waarderen van de activa van een abi geacht wordt een taak te zijn van de abi-beheerder, wordt de waardering van activa door een externe taxateur gezien als een overdracht van taken aan een derde op grond van strenge aanvullende eisen.

5.2.4 Indien een externe taxateur (zie de definitie hiervoor onder 3.4) de waarderingfunctie vervult, geldt dat hij:

- (i) geregistreerd moet zijn als erkende beroepsbeoefenaar in overeenstemming met de wet of zich moet houden aan bepalingen van wet- of regelgeving of beroepscode.
- (ii) verzocht wordt voldoende professionele waarborgen te bieden om de waarderingfunctie effectief te kunnen vervullen;
- (iii) de waarderingfunctie niet mag overdragen aan een andere partij.

5.2.5 In overeenstemming met artikel 73 van de Gedelegeerde verordening van de Commissie dienen de over te leggen professionele garanties bewijs te bevatten van de kwalificatie van de externe taxateur en het feit dat deze in staat is de waardering uit te voeren met:

- (i) voldoende personeel en technische middelen;
- (ii) toereikende procedures die een correcte en onafhankelijke waardering waarborgen;
- (iii) toereikend(e) kennis en inzicht;
- (iv) een voldoende goede reputatie en voldoende ervaring met waardering hebben.

5.2.6 De aansprakelijkheid van de taxateur is verankerd in de Richtlijn. Artikel 19, lid 10, par. 2 bepaalt dat de externe taxateur aansprakelijk is jegens de abi-beheerder voor alle schade die de abi-beheerder ondervindt doordat de externe taxateur zijn taken met opzet of door nalatigheid niet uitvoert (zie EVS 3 voor nadere informatie). Aangezien deze aansprakelijkheid als onbeperkt wordt opgevat, wordt externe taxateurs geadviseerd om te zorgen voor voldoende verzekeringsdekking.

5.2.7 Taxateurs dienen zich bewust te zijn van de verplichting van de abi-beheerder om hun aanstelling te melden aan de bevoegde autoriteiten van hun lidstaat van herkomst (artikel 19 lid 7 van de Richtlijn). Lidstaten kunnen die aanstelling weigeren en eisen dat er een andere taxateur wordt voorgedragen.

5.3 Frequentie van de taxatie en herziening van individuele waarden

5.3.1 Hoewel volgens Richtlijn het uitgangspunt is dat niet-financiële activa ten minste eenmaal per jaar moeten worden gewaardeerd (art. 19 lid 3, par. 2), is bepaald dat de waardering van die activa in fondsen van het open-end-type moet worden verricht met een frequentie die passend is gezien de activa en van het uitgifte- en terugbetalingsbeleid ervan (zie artikel 19 lid 3, par. 3 van de Richtlijn).

5.3.2 Dit biedt vastgoedfondsen van het open-end-type de mogelijkheid om regimes op maat toe te passen en de waarderingsfrequentie op te voeren indien dat relevant is. Dit is van toepassing wanneer de laatst vastgestelde waarde niet langer reëel en/of correct is. Het is de taak van de taxateur om de interne beleidsregels en procedures van de abi-beheerder hierop na te slaan.

5.3.3 De commissie definieert in Gedelegeerde verordening (EU) nr. 694/2014 van 17 december 2013 van een fonds van het open-end-type als volgt: een alternatieve beleggingsinstelling wordt geacht van het open-end-type te zijn als haar aandelen of rechten van deelneming, op verzoek van enige van haar aandeelhouders of houders van rechten van deelneming rechtstreeks vanuit de activa van de instelling zijn ingekocht of terugbetaald.

5.3.4 In het geval van fondsen van het closed-end-type dienen waarderingsinstellingen ook plaats te vinden indien de abi tot een kapitaalverhoging of -verlaging overgaat (artikel 19 lid 3, par. 4). Daarnaast dienen individuele activawaarden te worden herzien als er bewijs is dat deze niet langer overeenkomen met de werkelijkheid. Deze situatie kan zich zowel in volatiele als in illiquide markten voordoen. De abi-beheerder dient systemen te hanteren die geschikt zijn voor de verwerking van de waardering van de activawaarden in de abi.

EVGN 8

Vastgoedtaxatie en energie-efficiëntie

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Definities
4. Beschrijving van de richtlijn
5. Toelichting

1. Inleiding

1.1 Energie is vaak een van de grootste kostenposten bij het gebruik van vastgoed. De eisen op het gebied van verwarming, verlichting en steeds vaker ook airconditioning hangen samen met de eisen die worden gesteld aan diensten, van de keuken tot de lift, en de energie die nodig is voor de processen waarvoor het gebouw wordt gebruikt. Potentiële kopers en huurders zijn meestal, in elk geval om praktische redenen, geïnteresseerd in de beschikbaarheid en de kosten van energie die voldoet aan hun behoeften. Sommige kopers en huurders hechten er mogelijk waarde aan dat er een bepaalde besparing wordt gerealiseerd of dat de energie uit duurzame bronnen afkomstig is.

1.2 In meer algemene zin wordt aangenomen dat gebouwen verantwoordelijk zijn voor 40 procent van de CO₂-uitstoot in de Europese Unie zodat energievraagstukken thans een belangrijke drijvende factor zijn achter wetgeving die betrekking heeft op vastgoed. Zowel de EU als afzonderlijke lidstaten proberen vastgoedgebruikers aan te zetten tot ander gedrag, minder verbruik, een zuiniger gebruik van energie en meer gebruik van duurzame energiebronnen.

Daarbij hebben gebouwen een duidelijk langere levenscyclus dan apparatuur of installaties. Veel vastgoedobjecten, met name woonhuizen, zijn meer dan een eeuw oud. De Europese Commissie gaat er - bij een slooperpercentage van 0,1 procent per jaar en een renovatiepercentage van 1,2 procent - vanuit dat 75 tot 90 procent van de huidige gebouwenvoorraad in 2050 nog in gebruik zal zijn.

1.3 In *Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen* is de benadering van de eerdere Richtlijn 2002/91 verder uitgewerkt. In de Overwegingen staat:

"De sector breidt zich uit, waardoor haar energieverbruik vanzelfsprekend toeneemt", en

dus dat:

"vermindering van het energieverbruik en het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen in de bouwsector belangrijke maatregelen (zijn) die nodig zijn om de energieafhankelijkheid en de broeikasgasemissies van de Unie te doen dalen".

(paragraaf 3)

"Het is nodig om concretere acties vast te stellen teneinde het aanzienlijke, nog niet gerealiseerde potentieel voor energiebesparingen in gebouwen te benutten en de grote verschillen tussen de resultaten van de lidstaten in deze sector te verminderen." (paragraaf 7)

Zoals dit geldt voor alle richtlijnen, worden ook de bepalingen van deze richtlijn via wetgeving en beleid in de lidstaten ten uitvoer geleid.

1.4 In het kader van het beleid inzake de Europese energie-unie van februari 2015 heeft de Europese Commissie in 2015 een raadpleging gehouden in verband met de ervaring en doeltreffendheid van de Richtlijn met de bedoeling om eind 2016 eventueel met een herziening van de Richtlijn te komen. Een dergelijke herziening werd beoogd door artikel 19 van de Richtlijn. De Commissie heeft aangegeven dat zij het aantal grondige renovaties van vastgoed wil verhogen (wat 60 procent of meer aan besparingen zou opleveren) en het renovatiepercentage met meer dan 2 procent per jaar, en daarbij onderkent zij dat de financiering hiervan geen sinecure zal zijn (*Evaluation of the Energy Performance of Buildings Directive 2010/31/ EU; juni 2015*). De motivatie voor de herziening is gelegen in de intentie om vóór 2030 de productie van broeikasgassen door sectoren die niet vallen onder het emissiehandelssysteem, zoals de vastgoedsector, met dertig procent terug te dringen.

1.5 De *Richtlijn 2012/27/EU betreffende energie-efficiëntie* schrijft onder meer de volgende verplichte maatregelen voor:

- rijksoverheden kopen alleen gebouwen aan die energiezuinig zijn en voeren in het kader van een hogere energiezuinigheid renovaties uit met betrekking tot ten minste 3 procent van de gebouwen die zij in eigendom hebben en gebruiken;
- lidstaten worden geacht om landelijke strategieën voor de renovatie van gebouwen voor de lange termijn te ontwikkelen, waaronder beleid om in het kader van hun, door de EU bewaakte, nationale actieplannen voor energie-efficiëntie grondige renovaties van gebouwen te stimuleren;
- het uitrollen van afzonderlijke of intelligente meetsystemen;
- lidstaten worden geacht om problemen aan te pakken die vanwege de afzonderlijke belangen van eigenaren en huurders/gebruikers maatregelen tot verbetering op het gebied van energie-efficiëntie kunnen bemoeilijken. Dergelijke bemoeilijkende factoren omvatten landelijke voorschriften en maatregelen om besluitvormingsprocessen in vastgoedobjecten met meerdere eigenaren te reguleren.

Voor energiedistributeurs zullen nationale regelingen voor energie-efficiëntieverplichtingen gaan gelden waardoor ze tussen 2014 en eind 2020 in totaal een energiebesparing moeten realiseren die 1,5 procent bedraagt van de jaarlijkse hoeveelheid energie die ze aan eindklanten verkopen. Energiebesparing stimuleren op het gebied van vastgoed kan één manier zijn om dit te verwezenlijken.

1.6 De markten kunnen zich aanpassen aan dit beleidskader naarmate het zich meer uitkristalliseert. De professionele taxateur dient zijn oordeel over de waarde van het vastgoed op grond van zijn opdracht aan de opdrachtgever te rapporteren op basis van het hem ter beschikking staande bewijs. Daaronder valt ook het bewijs van waarden vanuit de markt.

Dit is van essentieel belang voor het begrip "marktwaarde". Energiekosten en -efficiëntie maken deel uit van deze matrix en daarmee van de vele thema's waarmee te taxateur te rekenen heeft.

2. Toepassingsgebied

Deze richtlijn geldt voor de afweging van vraagstukken op het gebied van energie-efficiëntie bij de taxatie van vastgoed en in het bijzonder voor de gevolgen van de door de EU-lidstaten op grond van de Richtlijn Energieprestatie gebouwen te nemen maatregelen. Onderstaande toelichting is gebaseerd op die Richtlijn. Taxateurs dienen zich ervan bewust te zijn dat, hoewel lidstaten gehouden zijn de Richtlijn te implementeren, het hun vrij staat om strengere normen te stellen. Ook dient te worden opgemerkt dat er momenteel opnieuw naar de Richtlijn wordt gekeken met het oog op mogelijke herziening.

3. Definities

3.1 Tenzij anders is aangegeven, zijn onderstaande definities ontleend aan de Richtlijn energieprestatie gebouwen 2010/31/EU (hier: de "Richtlijn").

3.2 'Gebouw' betekent een overdekte constructie met muren waarvoor energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen;" (artikel 2 lid 1).

N.B. - Deze definitie sluit een aantal constructies die normaal gesproken als gebouwen zouden kunnen worden aangeduid, in het bijzonder die waarvoor geen inspanningen worden verricht om ze te verwarmen of te koelen, uit van de normen voor energieprestatie en de stelsels voor Energieprestatiecertificaten (EPC's).

3.3 'Energieprestatiecertificaat' betekent een door een lidstaat, of een door deze lidstaat aangewezen rechtspersoon erkend certificaat waarin het resultaat van de berekening van de energieprestatie van een gebouw of gebouwunit is opgenomen, welke is berekend volgens een overeenkomstig artikel 3 goedgekeurde methodologie" (artikel 2 lid 12)

3.4 'Energieprestatie van een gebouw' betekent de berekende of gemeten hoeveelheid energie die nodig is om aan de vraag naar energie te voldoen die verband houdt met een normaal gebruik van het gebouw, waaronder energie die wordt gebruikt voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening en verlichting;" (artikel 2 lid 4).

3.5 'Bijna-energie neutraal gebouw' betekent een gebouw met een zeer hoge energieprestatie, zoals vastgesteld volgens bijlage 1. De dicht bij nul liggende of zeer lage hoeveelheid energie die is vereist, dient in aanzienlijke mate te worden geleverd uit hernieuwbare bronnen, en dient energie die ter plaatse of dichtbij uit hernieuwbare bronnen wordt geproduceerd, te bevatten" (artikel 2 lid 2).

3.6 'Technisch bouwsysteem' betekent de technische uitrusting voor verwarming, koeling, ventilatie, warmwatervoorziening, verlichting, of een combinatie daarvan, van een gebouw of gebouweenheid;" (artikel 2 lid 3).

4. Beschrijving van de richtlijn

4.1 De professionele taxateur dient zijn oordeel over de waarde van het vastgoed op grond van zijn opdracht aan de opdrachtgever te rapporteren op basis van het hem ter beschikking staande bewijs. De energie-efficiëntie van een gebouw kan relevant zijn voor de waarde van een vastgoedobject, omdat dit door de markt op prijs wordt gesteld of vanwege regelgevingsaspecten en wanneer een bepaalde energieprestatiescore van invloed kan zijn op het huidige of toekomstige gebruik van een object. Dergelijke aspecten vormen, samen met de bijbehorende energiekosten, slechts één factor in deze beoordeling.

4.2 Indien een taxatie moet worden opgesteld in een context waarin bouw, verkoop of verhuur aan een nieuwe huurder van belang is, dan dienen de energieprestatiescore en alle saillante aanbevelingen die daarin worden gedaan te worden gerapporteerd en, naar goedgesdunken van de taxateur, te worden meegewogen in de taxatie.

4.3 Met name:

- bij het beoordelen van een vastgoed met een energieprestatiecertificaat (EPC) dient de taxateur de score en aanbevelingen voor zover die van belang zijn mee te wegen, rekening houdend met de marktomstandigheden, bij het geven van zijn oordeel omtrent de waarde van het vastgoed op basis van een erkende taxatiegrondslag;
- wanneer een taxateur wordt gevraagd een oordeel te geven omtrent, of te assisteren bij de vaststelling of werkzaamheden een "ingrijpende renovatie" vormen in een lidstaat die de optie op basis van kosten en waarde hanteert, dient de taxateur die die opdracht krijgt:
 - i. te beoordelen of de renovatie die het gebouw moet ondergaan voldoende is om te leiden tot een hogere waardering van de minimaal vereiste energieprestatie van het gebouw;
 - ii. overeenkomstig zijn vaardigheden en opdracht een schatting te maken, dan wel een betrouwbare schatting te verkrijgen, dan wel de opdrachtgever te adviseren een schatting te verkrijgen van de kosten met betrekking tot die opwaardering, zodat de opdrachtgever een weloverwogen beslissing kan nemen.

5. Toelichting

5.1 Algemeen

5.1.1 Als een van de belangrijkste maatregelen voor taxatie van vastgoed vereist de Richtlijn onder meer dat de lidstaten het volgende vaststellen:

- geïntegreerde normen voor energieprestatie, op basis van zowel de thermische kenmerken van elk gebouw als de duurzame energiesystemen daarvan, die:

- door elke lidstaat moeten worden vastgesteld voor alle gebouwen
- niet alleen voor nieuwe gebouwen moeten worden gehandhaafd, maar ook voor bestaande gebouwen die een "ingrijpende renovatie" ondergaan; alsmede
- energieprestatiecertificaten (EPC's). Certificaten die reeds zijn afgegeven op grond van de eerdere richtlijn uit 2002 blijven geldig.

Daarnaast bepaalt de Richtlijn dat vóór 2021 alle nieuwe gebouwen "bijna-energie neutraal" moeten zijn. De Richtlijn voorziet bovendien in een periodieke keuring van grotere verwarmings- en airconditioninginstallaties met de daaruit voortvloeiende aanbevelingen.

5.1.2 De taxateur dient inzicht te hebben in de bepalingen die gelden in de lidstaat waar het vastgoed gelegen is.

5.2 Nieuwe gebouwen - bijna-energie neutraal

5.2.1 "De lidstaten zien toe op het volgende:

- a. uiterlijk 31 december 2020 zijn alle nieuwe gebouwen bijna-energie neutrale gebouwen, en
- b. na 31 december 2018 zijn nieuwe gebouwen waarin overheidsinstanties zijn gehuisvest die eigenaar zijn van deze gebouwen, bijna-energie neutrale gebouwen."

Artikel 9 lid 1.

5.2.2 Dit is een strenge verplichting, hoewel artikel 9 lid 6 lidstaten de mogelijkheid biedt om deze niet toe te passen in "specifieke te rechtvaardigen" gevallen waarin de kosten-batenanalyse over de economische levensduur van het betrokken gebouw negatief is.

5.3 Bestaande gebouwen en "ingrijpende renovatie"

5.3.1 Hoewel er normen voor energieprestatie moeten worden vastgesteld voor bestaande gebouwen vereist de Richtlijn niet dat deze worden gehandhaafd, behalve wanneer dit wordt ingegeven door een "ingrijpende renovatie".

5.3.2 "Ingrijpende renovaties" - In de Overwegingen wordt opgemerkt dat "ingrijpende renovaties van bestaande gebouwen, ongeacht hun omvang, een gelegenheid (vormen) om kostenefficiënte maatregelen te nemen ter verbetering van de energieprestatie." (Overweging 16).

5.3.3 Artikel 7 van de Richtlijn stelt het volgende: "De lidstaten nemen de noodzakelijke maatregelen om ervoor te zorgen dat wanneer bestaande gebouwen een ingrijpende renovatie ondergaan, de energieprestatie van het gebouw of van het gerenoveerde deel daarvan tot (...) minimumeisen inzake energieprestatie wordt opgevoerd (...)"

5.3.4 Een taxateur zou opdracht kunnen krijgen van een opdrachtgever die zich zorgen maakt over of voorgenomen werkzaamheden een "ingrijpende renovatie" vormen, met de bijbehorende eis op grond van de Richtlijn om te voldoen aan de huidige normen voor energieprestatie. De Richtlijn biedt twee opties waaruit elke lidstaat zijn toetsingen dient te selecteren om vast te stellen of werkzaamheden een "ingrijpende renovatie" vormen:

""ingrijpende renovatie": de renovatie van een gebouw waarbij:

- a. de totale kosten van de renovatie met betrekking tot de bouwschil of de technische bouwsystemen hoger zijn dan 25% van de waarde van het gebouw exclusief de grond; of
- b. meer dan 25% van de oppervlakte van de bouwschil renovatie ondergaat. De lidstaten kunnen ervoor opteren om mogelijkheid (a) of (b) toe te passen." Artikel 2 lid 10.

5.3.5 Indien een taxateur hierover een oordeel moet geven, dient hij te weten voor welke optie in desbetreffende lidstaat is gekozen.

5.3.6 Afhankelijk van de gegeven situatie kan het een kwestie van interpretatie zijn of een aanbouw een renovatie vormt (welk begrip, bij gebrek aan een nadere definitie, wordt geacht beperkt te zijn tot de gebruikelijke betekenis daarvan, d.w.z. de staat verbeteren of de goede staat herstellen door middel van vernieuwing en restauratie).

5.3.7 Voor optie (a) geeft de Richtlijn geen specifieke grondslag voor de beoordeling van de "waarde" - bij gebreke daarvan wordt dit geacht de marktwaarde te zijn, beoordeeld in overeenstemming met EVS 1, tenzij er een goede reden is om een andere grondslag te hanteren (hoewel paragraaf 16 van de Overweging van de Richtlijn zowel de "actuariële waarde" als de heropbouwkosten noemt als mogelijke grondslag). De pachtverhouding van het gebouw lijkt voor deze beoordeling niet van belang te zijn. Het gaat om een vergelijking tussen de kosten van de voorgenomen werkzaamheden en de waarde van het gebouw, met uitsluiting van de waarde van de grond waarop het gebouw zich bevindt. De toetsing vraagt niet om een verdeling van waarde, maar om uitsluiting van de waarde van de grond. Dit betekent dat deze toetsing in de meeste gevallen twee taxaties lijkt te vereisen voor elk gebouw dat gewoonlijk tezamen met de ondergrond zou worden verkocht:

- een van het gebouw zoals het zou worden verkocht tezamen met de grond;
- en een van de ondergrond zonder het gebouw (waarschijnlijk met het voordeel van een eventuele ontwikkelingswaarde).

Het daaruit voortvloeiende nettobedrag dient vervolgens te worden vergeleken met de kosten van de voorgenomen werkzaamheden. Aangezien kostprijs een ander begrip is dan waarde, zeker voor aanpassing van gebouwen, kan deze toetsing vaak met zich meebrengen dat de energieprestatie van het gebouw moet worden opgewaardeerd indien de toegevoegde waarde die voortvloeit uit de werkzaamheden minder bedraagt dan 25 procent van de aan het gebouw toebedeelde waarde.

5.3.8 Optie (b) vergt eerder een beoordeling van de fysieke eigenschappen dan van waarden, namelijk:

- de totale uitwendige oppervlakte van het gebouw, met inbegrip van muren en daken, en
- hoeveel van die oppervlakte een renovatie zou moeten ondergaan.

Dit lijkt te betekenen dat een puur interne renovatie niet onder optie (b) valt, maar onder optie (a).

5.3.9 Als de renovatie op grond van de door de lidstaat vastgestelde toets "ingrijpend" blijkt te zijn, geeft de Richtlijn elke lidstaat de vrijheid om te beslissen of het opwaarderen van de minimumnormen voor energieprestatie het gehele gebouw of alleen het gerenoveerde deel daarvan betreft. De taxateur dient op de hoogte te zijn van de lokale regels die op dit punt gelden.

5.3.10 Aangezien optie (a) betrekking heeft op de waarde, dient de taxateur die de opdracht krijgt, indien deze optie door de lidstaat is gekozen:

- te beoordelen of de renovatie die het gebouw moet ondergaan voldoende is om te leiden tot een opwaardering van de minimaal vereiste energieprestatie van het gebouw;
- overeenkomstig zijn vaardigheden en opdracht een schatting te maken, dan wel een betrouwbare schatting te verkrijgen, dan wel de opdrachtgever te adviseren een schatting te verkrijgen van de kosten met betrekking tot die opwaardering, zodat de opdrachtgever een weloverwogen beslissing kan nemen.

5.4 Energieprestatiecertificaten (EPC's)

5.4.1 In een EPC moet door een goedgekeurde inspecteur een beoordeling worden vastgelegd van de energie-efficiëntie van een gebouw op basis van een standaardscoresysteem, met behulp van vergelijkingen en aanbevelingen voor de verbetering daarvan. In de score worden de thermische kenmerken van het gebouw en de mate waarin het gebouw afhankelijk is van energie uit hernieuwbare bronnen, in één letter of cijfer samengevat, in overeenstemming met de Richtlijn energie uit hernieuwbare bronnen uit 2009. Deze scores worden gebaseerd op gestandaardiseerde methodieken voor het beoordelen van de bouwconstructie en typisch gebruik. De scores vormen derhalve niet per se een weerspiegeling van de daadwerkelijke thermische eigenschappen van het gebouw of van de wijze waarop een gebruiker het gebouw daadwerkelijk gebruikt. Een EPC is maximaal tien jaar geldig. Certificaten die zijn afgegeven op grond van de richtlijn uit 2002 blijven binnen die periode geldig. De gerapporteerde efficiëntiescore dient voortaan te blijken uit advertenties waarmee het vastgoed op de markt wordt gebracht, en het EPC dient te worden overhandigd aan de toekomstige koper of huurder.

5.4.2 Voor de meeste gebouwen en voor alle gebouwen waarin overheidsinstanties zijn gehuisvest met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 250 m²: geldt de aanwezigheid van een geldig EPC als wettelijke vereiste voor de bouw of verkoop of verhuur aan een nieuwe huurder. Het energieprestatiecertificaat of een kopie daarvan wordt aan de toekomstige nieuwe huurder of koper getoond en aan de toekomstige koper of nieuwe huurder overhandigd." Artikel 12 lid 2.

5.4.3 Het beleidsdoel van het EPC bij het informeren van de vastgoedmarkt wordt beschreven in de Overwegingen van de Richtlijn:

"De toekomstige koper of huurder van een gebouw of gebouwunit dient via het energieprestatiecertificaat correcte informatie te krijgen over de energieprestatie van het gebouw, alsmede praktisch advies over hoe die kan worden verbeterd. ... In het certificaat dient ook informatie te worden verstrekt over de feitelijke effecten van verwarming en koeling op de energiebehoeften van het gebouw, op het primaire energieverbruik daarvan en op de koolstofdioxide-uitstoot daarvan." (Overweging 22)

5.4.4 Is een EPC noodzakelijk? - Als een gebouw wordt beoordeeld in het kader van vastgoedtaxatie zal de taxateur gewoonlijk willen vaststellen of een EPC daarvoor vereist is en, zo ja, nagaan of er een geldig EPC is uitgegeven.

5.4.5 Onder voorbehoud van onderstaande uitzonderingen is een EPC verplicht voor:

- gebouwen die worden:
 - gebouwd,
 - verkocht,
 - verhuurd aan een nieuwe huurder;
- gebouwen met een totale "bruikbare" vloeroppervlakte van meer dan 250 m² waarin een overheidsinstantie is gehuisvest en die regelmatig worden bezocht door het publiek.

5.4.6 Tenzij de taxateur daartoe opdracht krijgt, is hij niet verantwoordelijk voor het verkrijgen van het EPC of een rapportage omtrent technische bouwsystemen.

5.4.7 Gebouwen waarvoor geen EPC nodig is - Aangezien de definitie die deze Richtlijn geeft voor deze doeleinden (zie 3.2. hierboven) alleen van toepassing is op overdekte gebouwen met muren "waarvoor energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen" is een EPC niet vereist voor gebouwen waar geen inspanningen worden verricht om het klimaat binnen in het gebouw te regelen. Deze vallen buiten de EPC-regeling. Hieronder kunnen bepaalde opslag- en veel gebouwen van landbouwbedrijven vallen.

5.4.8 Verder staat het lidstaten vrij om de volgende categorieën gebouwen vrij te stellen van de verplichting tot afgifte van een EPC:

- a. gebouwen die officieel beschermd zijn als onderdeel van een daartoe aangewezen omgeving dan wel vanwege hun bijzondere architectonische of historische waarde, voor zover de toepassing van bepaalde minimumeisen inzake energieprestatie hun karakter of aanzicht op onaanvaardbare wijze zou veranderen;
N.B. - Deze uitsluiting geldt alleen voor zover toepassing van de Richtlijn het karakter of het aanzicht van het gebouw zou veranderen, bijvoorbeeld een verandering van het aanzien van een monument als gevolg van dubbele beglazing of uitwendige isolatie. Toepassing van deze Richtlijn op dergelijke gebouwen kan derhalve een kwestie van interpretatie van de relevante landelijke wetgeving zijn waarin de Richtlijn op dit punt is geïmplementeerd.
- b. gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;

N.B. - Onder gebouwen die worden gebruikt voor religieuze activiteiten kunnen bijvoorbeeld ook worden verstaan plaatsen als kloosters en voorzieningen voor rituele wassing. Het lijkt hierbij niet van belang dat dergelijke gebouwen ook op andere wijze kunnen worden gebruikt.

- c. tijdelijke gebouwen die niet langer dan twee jaar gebruikt worden, industriepanden, werkplaatsen en niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven met een lage energiebehoefte en niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven die in gebruik zijn bij een sector die onder een nationale sectorovereenkomst inzake energieprestatie valt;

N.B. - Deze uitsluiting lijkt in drie delen uiteen te vallen:

- onder tijdelijke gebouwen kunnen die gebouwen vallen die worden gebruikt op bouwplaatsen en voor specifieke evenementen, alsmede die waarvoor tijdelijke bouwvergunningen gelden.
- de uitsluiting op grond van "lage energiebehoefte" lijkt niet alleen te gelden voor niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven maar ook voor industrieterreinen en werkplaatsen. Een "lage energiebehoefte" wordt in de Richtlijn niet gedefinieerd. Sommige lidstaten kiezen er mogelijk wel voor om de term te definiëren;
- sectorovereenkomsten inzake energieprestatie voor gebouwen van landbouwbedrijven zullen hoogstwaarschijnlijk gelden voor onderkomens voor varkens en pluimvee en bepaalde tuinbouwbedrijven.

- d. gebouwen met woonfunctie die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt, respectievelijk bedoeld zijn om minder dan vier maanden per jaar te worden gebruikt of gedurende een beperkte gebruikstijd per jaar en met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van wat het jaarlijkse energiegebruik zou opleveren;

N.B. - Dit geldt hoogstwaarschijnlijk voor seizoensbewoning, voor vakantie dan wel voor werk.

- e. vrijstaande gebouwen met een totale "bruikbare" vloeroppervlakte van minder dan 50 m².

5.4.9 Bij het taxeren van een gebouw dat in een van deze categorieën zou kunnen vallen, dient de taxateur, indien van toepassing, te controleren of het gebouw in desbetreffend rechtsgebied vrijgesteld is van energieprestatiecertificering (en van de renovatievereisten zoals hiervoor besproken).

5.4.10 Gebruik van een EPC - De Richtlijn geeft geen *gemeenschappelijke* vorm voor het EPC die EU-breed geldt. EPC's verschillen van lidstaat tot lidstaat, en soms zelfs daarbinnen. De Richtlijn geeft de Europese Commissie wel opdracht om een vrijwillige regeling voor de EU-certificering vast te stellen voor niet voor bewoning bestemde gebouwen (artikel 11 lid 9). Taxateurs kunnen zodoende EPC's in indelingen die per lidstaat verschillen en EPC's op grond van de vrijwillige gemeenschappelijke EU-regeling tegenkomen.

5.4.11 Indien een taxatie dient plaats te vinden op basis van de marktwaarde (zie EVS 1) of van belang is ten behoeve van een verkoop of verhuur aan een nieuwe huurder van een gebouw dat daarvoor in aanmerking komt, dient daarbij rekening te worden gehouden met een geldig en actueel EPC. Onder deze omstandigheden zal gewoonlijk mede worden verstaan een taxatie ten behoeve van een gedekte lening, aangezien de hypotheekhouder doorgaans ook geïnteresseerd is in de vervreemdingswaarde van een object. Het gewicht dat eventueel aan het EPC wordt gegeven, is ter professionele beoordeling van de taxateur. Het is mogelijk dat er in sommige landen op enig moment aanvullende eisen zullen gelden voor of aansprakelijkheden bij de verkoop of verhuur van vastgoedobjecten met een ondermaatse EPC-score.

5.4.12 De taxateur dient het EPC te kunnen raadplegen (en de leverancier, registratiereferentie, gerapporteerde energiescore en vervaldatum vast te leggen) en vast te stellen dat het gaat om een actueel EPC in het kader van de opgedragen taxatie. Wijzigingen aan het gebouw na afgifte van een EPC kunnen afbreuk doen aan de relevantie daarvan.

5.4.13 Indien een EPC vereist is, kan de gerapporteerde efficiëntiescore gevolgen hebben voor de waarde. De taxateur dient dit op basis van zijn kennis van de markt te beoordelen waarin gevolgen voor waarde, indien daar kennelijk sprake van is, per type vastgoed, regio en andere factoren kunnen variëren.

5.4.14 De taxateur dient de opdrachtgever op de hoogte te stellen indien er geen EPC beschikbaar is of er geen betrouwbare indicator is van de energie-efficiëntie van het gebouw en de situatie voor zijn rapport moet beoordelen op basis van wat onder de omstandigheden en met de beschikbare kennis aangewezen lijkt.

5.4.15 De mogelijkheid tot opwaardering van de energie-efficiëntie van een gebouw door middel van modernisering kan worden verdisconteerd in de marktwaarde ervan. Evenzo kunnen de mogelijke kosten van werkzaamheden die niet kosteneffectief zijn de waarden drukken. Onder dergelijke omstandigheden kan de taxateur het belang en de gevolgen van de aanbevelingen in het EPC ter verbetering van de efficiëntie van het gebouw beoordelen.

5.4.16 Het is aan de taxateur om zijn professioneel oordeel te geven over de vraag of en, zo ja, hoe er nog iets meer dan alleen het bestaan van het EPC in de taxatie wordt gerapporteerd.

5.4.17 Ook met eventuele belangrijke aanbevelingen in rapportages met betrekking tot technische bouwsystemen kan rekening worden gehouden, indien die relevant zijn.

5.4.18 Incidenteel kan de taxateur opdracht krijgen om de opdrachtgever te adviseren over economische verbetering van het vastgoed met het oog op het EPC. De taxateur dient dit uitsluitend te doen indien dit binnen zijn professionele bevoegdheid valt. Indien de taxateur deze taak op zich neemt, zal hij de analyse van het EPC en de feitelijke omstandigheden in verband met het vastgoed willen gebruiken om de opdrachtgever te helpen om zich een oordeel te vormen in verband met zijn mogelijke benadering van de gerezen kwesties. Gebruikelijke kernpunten op dit gebied kunnen zijn:

- de voor het gebouw gerapporteerde energiescore (op een schaal van A tot G dan wel van 0 tot 100);
- de jaarlijkse energiebehoefte;
- de kosten van dat jaarlijkse energieverbruik;
- een vergelijking met bestaande relevante normen;
- de staat van de technische installaties in het gebouw;
- maatregelen ter verhoging van de energie-efficiëntie, waaronder die welke door het EPC worden aanbevolen, met de bijbehorende kosten en rendementen; en
- alle overige waarden die haalbaar zijn in geval van een ander scoresysteem indien dit, volgens nationale regels, de verkoop of verhuur van een vastgoedobject zou vergemakkelijken.

5.4.19 De taxateur dient de score en aanbevelingen voor zover die van belang zijn, mee te wegen, rekening houdend met de marktomstandigheden, bij het geven van zijn oordeel omtrent de waarde van het vastgoed op basis van een erkende taxatiegrondslag.

EVGN 9

Specificatie commercieel krediet EMF en TEGoVA161

Onderstaande tekst is in oktober 2014 opgesteld door de Europese hypotheekfederatie na overleg tussen de federatie en TEGoVA.

Specificatie commerciële hypotheektaxatie EMF & TEGoVA

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Algemene definities
4. Specificatie commercieel krediet
5. Bijlagen

1. Inleiding

Deze specificatie is bedoeld om door taxateurs te worden gebruikt bij het verstrekken van taxatieadvies aan kredietverstrekkers die zijn aangesloten bij de EMF of bij lidorganisaties van de EMF.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze specificatie is van toepassing op taxaties die worden opgesteld vóór en ten behoeve van een nieuwe lening, een vervangende lening of een aanvullende lening.

2.2 De specificatie is niet van toepassing op taxaties van vastgoed voor bewoning of voor vastgoed dat geschikt wordt gemaakt om een woonfunctie te vervullen.

2.3 Deze specificatie biedt beste praktijken, waarbij kredietverstrekkers en taxateurs afzonderlijke voorwaarden en vereisten overeenkomen in overeenstemming met landelijk geldende voorschriften en/of wettelijke kaders.

3. Algemene definities

3.1 Taxatiestandaarden verwijzen naar de op het betreffende moment actuele versie van de Standaarden, die zijn opgesteld door door de EU erkende opstellers van standaarden, te weten de International Valuation Standards Council (IVSC), de European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) en de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

3.2 De opdrachtvoorwaarden zijn de specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur en de opdrachtgever zijn overeengekomen. Deze voorwaarden worden voorgelegd aan de (potentiële) opdrachtgever zodra deze instructies heeft ontvangen voor een taxatie. Om te voldoen aan de vereisten van deze specificatie dient de opdrachtgever een geïdentificeerde kredietverstrekker en mag hij geen derde zijn.

3.3 De door de vaststellers van de standaard gegeven definitie voor **marktwaarde** is die welke onder 3.1 hierboven is vermeld.

3.4 Hypotheekwaarde wordt als volgt gedefinieerd: de waarde van het goed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is. Bij de beoordeling van de hypotheekwaarde wordt geen rekening gehouden met speculatieve factoren.

3.5 Een bevoegde taxateur (daaronder begrepen taxateurs die werken voor taxatiebureaus) wordt gedefinieerd als de persoon die verantwoordelijk is voor het opstellen van en het houden van toezicht op taxaties en de verantwoordelijkheid daarvoor draagt.

3.6 Commercieel vastgoed verwijst naar niet voor bewoning bestemd vastgoed.

4. Specificatie commercieel krediet

4.1 Opdrachtvoorwaarden

4.1.1 De voorwaarden dienen schriftelijk te worden overeengekomen voordat de taxatie aan de kredietverstrekker wordt overgelegd.

4.1.2 Indien er voor een en dezelfde kredietverstrekker regelmatig taxaties van dezelfde aard worden uitgevoerd, en de taxateur of firma heeft bij een eerdere gelegenheid de opdrachtvoorwaarden reeds verstrekt, dan dient de taxateur schriftelijk te bevestigen dat deze voorwaarden ongewijzigd blijven gelden tenzij er met de opdrachtgever iets anders is overeengekomen. Als er vervolgens wijzigingen in de opdrachtvoorwaarden optreden, dient de opdrachtgever hierover schriftelijk te worden geïnformeerd zodra deze gewijzigde voorwaarden in werking treden.

4.1.3 De overeengekomen voorwaarden dienen expliciet het volgende te vermelden:

- a. een verklaring dat er geen sprake is van belangenverstremming ten aanzien van het object of de

- opdrachtgever van de kredietverstrekker; of, voor zover er wel een potentiële belangenverstremgeling is geconstateerd, een verklaring die tot strekking heeft dat, mocht er onverhoopt belangenverstremgeling optreden, de kredietverstrekker ermee heeft ingestemd dat dit bekend wordt gemaakt en dat de taxateur tot taxatie overgaat;
- b. bevestiging van de status van de taxateur als een externe of interne taxateur met de benodigde ervaring, kwalificaties en deskundigheid om een taxatie van het vastgoed in kwestie voor kredietdoeleinden uit te voeren;
 - c. bevestiging dat de geïdentificeerde taxateur een onafhankelijke taxateur is;
 - d. gegevens in verband met het verschuldigde honorarium of de grondslag waarop dit wordt berekend, tezamen met alle eventuele overige kosten of vergoedingen inclusief btw;
 - e. bevestiging dat de taxateur beschikt over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering met voldoende dekking voor het te taxeren vastgoed;
 - f. Indien de partijen een maximale potentiële aansprakelijkheid voor de taxateur zijn overeengekomen, dan dient het maximumbedrag te worden bevestigd;
 - g. bevestiging dat er een geheimhoudingsplicht geldt voor alle onderdelen van de opdracht;
 - h. een verklaring ter bevestiging dat de taxatie niet wordt uitbesteed aan een andere taxateur; of dat, waar dit - deels of voor de totale opdracht - wel gebeurt, de opdrachtgever hiervoor zijn schriftelijke toestemming heeft gegeven.
 - i. bevestiging van de datum van het rapport;
 - j. bevestiging dat de taxatie zal worden opgesteld volgens de vereisten van deze specificatie.
 - k. een verklaring waaruit blijkt of de taxateur al dan niet wordt geacht om het vastgoed te meten. Indien de taxateur niet wordt geacht om het vastgoed te meten, dan dient in het rapport te worden vermeld dat de taxateur zich het recht voorbehoudt om de taxatie te wijzigen als na een daaropvolgende opmeting van het gebouw blijkt dat de daadwerkelijke oppervlakten significant verschillen van de specificaties waarvan wordt uitgegaan.

4.1.4 Taxateurs dienen binnen de opdrachtvoorwaarden aan te tonen dat ze competent zijn om advies te kunnen verstrekken met betrekking tot vergelijkbare vastgoedobjecten en sectorgerelateerde risico's. Hoewel het de taak van de kredietverstrekker is om het risico te beoordelen voor zover dit betrekking heeft op de financiële situatie van de kredietnemer of de algehele geografische en sectorspecifieke omstandigheden en de vooringenomenheid van de opdrachtgever, kan gezien de specialistische kennis die een taxateur in huis heeft met betrekking tot deze zaken diens advies worden ingewonnen.

4.1.5 Taxateurs worden niet geacht om een toelichting te geven of aanbevelingen te doen ten aanzien van de looptijd van de hypotheek of de hoogte van de te verstrekken lening. Deze beslissingen zijn uitsluitend de verantwoordelijkheid van de kredietverstrekker.

4.1.6 Indien kredietverstrekkers standaard opdrachtvoorwaarden hanteren waarin naar deze specificatie wordt verwezen, mag de taxateur niet nalaten om die voorwaarden zeer aandachtig door te nemen om zich ervan te vergewissen dat alle relevante vereisten die door de vaststeller van de taxatiestandaarden zijn geformuleerd alsmede de in deze specificatie vermelde vereisten aan bod komen.

4.1.7 Indien er door de taxateur of de kredietverstrekker in de opdrachtvoorwaarden expliciet wordt verwezen naar deze specificatie, vervalt de noodzaak om de

volgende (bijzondere) uitgangspunten te vermelden:

- a. dat het vastgoed bij afronding van de aankoop in onbewoonde staat wordt geleverd; of, in het geval van beleggingsvastgoed, dat de lopende huurovereenkomsten blijven voortduren.
- b. dat er geldige bouwvergunningen en wettelijke toestemmingen voor de gebouwen en het gebruik ervan zijn verkregen en dat deze zijn nageleefd;
- c. dat de taxateur niet verplicht is om te achterhalen of er bij wet geregelde kennisgevingstermijnen van toepassing zijn;
- d. dat er bij de bouw van het object of de externe gebouwen geen schadelijke of gevaarlijke materialen zijn gebruikt;
- e. dat de grond en de gebouwen niet verontreinigd zijn en geen milieugevaren bevatten;
- f. dat een bestudering van de eigendomstitels in verband met het vastgoed geen ongebruikelijke of buitengewoon bezwarende beperkingen of erfdienstbaarheden aan het licht zullen brengen en dat er in de eigendomstitels geen ongebruikelijke uitgaven vereist waren of dat de eigendomstitels daarin voorzien;
- g. dat niets dat uit alle eventuele bestudering van kennisgevingen en navorsing die normaliter aan contractsluiting voorafgaan in het kader van een beoordeling aan het licht komt erop wijst dat het vastgoed en de staat waarin het verkeert, het gebruik of beoogd gebruik ervan, onwettig waren of zouden zijn;
- h. dat de taxateur zich het recht voorbehoudt om de gerapporteerde cijfers te herzien indien hij kennis zou krijgen van het bestaan van gebreken die hem tijdens de beperkte inspectie van het vastgoed verborgen waren gebleven.

4.1.8 Voor wat betreft een object dat nog moet worden ontwikkeld of waarvan de bouw onderhanden is, zal de taxateur, mits hij geen andere instructies heeft ontvangen, een taxatie uitvoeren gebaseerd op het bijzondere uitgangspunt dat de bouw naar tevredenheid is voltooid in overeenstemming met de verstrekte bouwvergunning(en) en dat ook aan overige wettelijke en bouwvergunninggerelateerde eisen wordt voldaan.

4.1.9 Indien een kredietverstrekker een indicatie van de herbouwkosten verlangt, dient de kredietverstrekker te worden geïnformeerd dat een dergelijk bedrag slechts als algemene richtlijn geldt en dat zo'n indicatie alleen kan worden gegeven indien het gebouw is gebouwd met moderne materialen en geen monumentale of beschermde status heeft. Het verstrekken van een beoordeling van de verzekerbare waarde in overeenstemming met de vereisten van de opstellers van de standaard vergt mogelijk een afzonderlijke opdracht.

4.2 Inspectie en onderzoeken

4.2.1 Het vastgoed moet zowel van buiten als van binnen door de geïdentificeerde taxateur worden geïnspecteerd.

4.2.2 De aard van de inspectie in situ hangt af van het vastgoed, nationale wetgeving en praktijken, maar de taxateur dient de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de locatie en alle zaken die van invloed zijn op de taxatie, of van invloed kunnen zijn op eventuele herverkoop van het vastgoed, vast te leggen.

4.2.3 De locatie, de omvang en de staat van het vastgoed moet zowel van binnen als van buiten door middel van foto's worden vastgelegd.

- 4.2.4** Indien de inspectie zaken aan het licht brengt die betrekking hebben op een of meer (bijzondere) uitgangspunten die in de opdrachtvoorwaarden zijn gerapporteerd, of zaken die in (a-h) onder 4.1.7 hierboven aan bod zijn gekomen, dienen deze zaken te worden genoteerd en aan de opdrachtgever te worden vermeld.
- 4.2.5** Alle eventuele gebruik van het vastgoed dat de plaatselijke overheid waarschijnlijk geen toegestaan gebruik zal achten te zijn, dient te worden vastgelegd en gerapporteerd.
- 4.2.6** Eventuele recente wijzigingen of uitbreidingen van het vastgoed moeten worden vastgelegd en gerapporteerd.
- 4.2.7** Voor zover de inspectie onomstotelijk het gebruik van schadelijke en gevaarlijke materialen in het gebouw aan het licht brengt, moet dit worden vastgelegd en gerapporteerd en moet om nadere instructies worden verzocht.
- 4.2.8** Indien de inspectie aanleiding geeft tot een vermoeden van verontreiniging of overige milieugevaren aan het licht brengt, moet de taxateur dit vermoeden vastleggen en aan de klant rapporteren met een aanbeveling tot nader onderzoek door specialistische adviseurs of aannemers.
- 4.2.9** Indien de inspectie aanleiding geeft tot een vermoeden dat er sprake is van verborgen gebreken die een aanzienlijke impact op de waarde van het vastgoed zouden kunnen hebben, wordt de taxateur geacht om dit vermoeden te vermelden en dit aan de opdrachtgever te melden, vergezeld van een aanbeveling om een gedetailleerder onderzoek te laten uitvoeren. Onder buitengewone omstandigheden zou de taxateur de kredietverstrekker kunnen melden dat het beter is om publicatie van het taxatierapport in afwachting van de uitkomst van het nadere onderzoek uit te stellen.
- 4.2.10** Indien een kredietverstrekker een indicatie van de herbouwkosten wenst, dient de taxateur een schatting te maken van de sloop- en verwijderingskosten in verband met het betreffende gebouw alsook van de kosten van herbouw volgens het bestaand ontwerp met moderne materialen, met gebruikmaking van moderne technieken, waarmee wordt voldaan aan een standaard die gelijk is aan het bestaande vastgoed en in overeenstemming is met de huidige bouwvoorschriften en overige wettelijke eisen.
- 4.2.11** Indien de kredietverstrekker de opzet van het rapport bepaalt en de taxateur tijdens een inspectie belangrijke zaken constateert die gevolgen zouden hebben voor de waarde, dan dienen deze zaken te worden gerapporteerd, ongeacht de door de opzet van het rapport gestelde beperkingen.
- 4.2.12** Voor zover de inspectie gebreken aan het licht brengt waarvan een kostenraming moet worden gemaakt om op basis daarvan de waarde van het vastgoed in zijn huidige staat te schatten, dient de taxateur ofwel deze schatting te vermelden, mits hij in staat is om een dergelijke schatting te maken, ofwel hiervoor het advies van een specialist in te roepen. De taxatie mag pas worden ingediend nadat de resultaten van het advies van de specialist bekend zijn gemaakt.
- 4.2.13** In bijlage A worden richtlijnen aangereikt in verband met de omvang van de inspectie en het onderzoek dat de taxateur geacht wordt uit te voeren.

4.3 Het taxatierapport

4.3.1 Het taxatierapport dient beknopt te zijn en de omvang van de verrichte inspectie en het verrichte onderzoek weer te geven. De taxateur dient aandacht te schenken aan het profiel van risicocriteria voor taxaties die door leden van de EMF zijn opgesteld als onderdeel van het risicobeheerproces voor kredietverstrekking, zoals uiteengezet in bijlage C.

4.3.2 In het taxatierapport dienen de instructies voor de opdracht, de grondslag en het doel van de taxatie en de resultaten van de analyse te worden vastgelegd, alsmede, voor zover van toepassing, gedetailleerd vergelijkbaar bewijs dat is gebruikt om een waardeadvies te rechtvaardigen. en waarin huur en opbrengsten ook zijn opgenomen.

4.3.3 Het taxatierapport dient een helder en ondubbelzinnig advies te geven ten aanzien van de waarde op de waardepeildatum, waarbij in voldoende gedetailleerde mate alle zaken die in de voorwaarden van de opdrachtovereenkomst met de klant zijn overeengekomen en alle overige belangrijke punten staan vermeld.

4.3.4 Het gerapporteerde waardeadvies mag niet worden beïnvloed door druk vanuit de opdrachtgever of een derde om een bepaald resultaat te bereiken voor wat betreft de taxatie of een ander daarmee verband houdend advies. Indien de taxateur de opdrachtgever heeft gemeld dat er sprake is van belangenverstrengeling en desondanks de opdracht krijgt om de taxatie uit te voeren, dient hiervan zowel in het rapport als in de opdrachtovereenkomst melding te worden gemaakt.

4.3.5 Het taxatierapport mag niet voor tweërlei uitleg vatbaar zijn, mag de lezer op geen enkele wijze op het verkeerde been zetten of een verkeerde indruk wekken. In het rapport dient zoveel mogelijk het gebruik van technische termen, die mogelijk niet door de opdrachtgever worden begrepen, te worden vermeden.

4.3.6 Voor zover de markt voor het te taxeren vastgoed wordt beïnvloed door onzekerheid en dit van belang is voor de taxatie, dient de taxateur in het rapport de redenen en de mate van onzekerheid toe te lichten.

4.3.7 Als de markt voor het te taxeren specifieke type vastgoed volatiel of onstabiel is, kan de taxateur overwegen om een termijn te vermelden waarna de taxatie geacht wordt te zijn vervallen.

4.3.8 De taxateur dient tevens in het rapport te vermelden dat deze specificatie is toegepast en, bij uitzonderingen, de mate waarin daarvan eventueel is afgeweken of waarom een belangrijk onderdeel van het taxatieproces achterwege is gelaten.

4.3.9 Zaken waarvan opname in een taxatierapport verplicht is, staan vermeld in bijlage B.

5. Bijlagen

Bijlage A - De omvang van de inspectie en het onderzoek Bijlage

B - Inhoud van een taxatierapport

Bijlage C - Door de EMF opgesteld profiel van risicogerelateerde criteria voor taxaties

BIJLAGE A

De omvang van de inspectie en het onderzoek

1. De omvang van de verrichte inspectie en het verrichte onderzoek moet voldoen aan de bepalingen in deze specificatie, zoals hierboven onder 4.2 is uiteengezet.
2. Inspectie van daken, van de ruimte boven de gootlijsten en van de ruimten boven een zwevend plafond is niet vereist.
3. Ruimten die niet toegankelijk zijn voor inspectie, bijvoorbeeld ruimten voor installaties voor telecommunicatie, ruimten met verwarmings-/koelinstallaties, laboratoria en andere beveiligde ruimten moeten vergezeld van een aanvullende toelichting worden genoteerd en gerapporteerd indien de taxateur van mening is dat de staat of de aanwezigheid van dergelijke niet-geïnspecteerde ruimten van invloed zou kunnen zijn op de waarde of een risico in verband met een lening zouden kunnen vormen, waarbij tevens de motivering voor de aanvullende toelichting wordt vermeld.
4. De taxateur hoeft geen meubilair, toebehoren, installaties of machines te verplaatsen, vloerbedekkingen op te tillen of ruimten zoals putten of de ruimte onder verhoogde vloeren te inspecteren. Als er zaken worden verwijderd, dient de taxateur de gevolgen van die verwijdering te noteren en te rapporteren. Die gevolgen omvatten zowel een eventuele wijziging van de structurele integriteit van het gebouw als een mogelijke blootstelling aan de elementen.
5. De taxateur wordt niet geacht om de nutsvoorzieningen te testen, maar dient wel melding te maken van de ouderdom, het schijnbaar vermogen en de toestand van de afzonderlijke voorzieningen.
6. Voor zover van toepassing moeten de belangrijkste eigenschappen van het vastgoed worden genoteerd en gemeten, vergezeld van een toelichting met betrekking tot de grondslag van de meting. In landen waar het opmeten van vastgoed normaliter niet tot het domein van de taxateur behoort, of indien de partijen zijn overeengekomen dat de taxateur deze taak niet op zich neemt, dient de taxateur niettemin op het oog te controleren of de omvang van het geïnspecteerde object overeenkomt met de opgegeven informatie in verband met de afmetingen. Hierbij dient specifiek het volgende te worden vermeld:
 - a. beschrijving van de locatie inclusief verharde vloeren, parkeerplaatsen, verkeersruimten, recyclingruimten en uitpandige opslagvoorzieningen;
 - b. toegankelijkheid waaronder bewijs van beperkte toegang of erfdienstbaarheden;
 - c. locatie en topografie, waaronder ook informatie over de nabijheid van beken, rivieren of kustwateren;
 - d. oriëntatie en vorm;
 - e. mogelijke beschadiging of verontreiniging;
 - f. beschrijving van alle permanente gebouwen inclusief gebruikte materialen en

- afwerkmaterialen die zijn aangebracht op de gevels, ramen en dak; met een specifieke toelichting indien er niet-standaardmaterialen zijn gebruikt;
- g. actueel en potentieel gewettigd gebruik van de gebouwen, met specifieke toelichting indien de taxateur een reden heeft om aan te nemen dat hiervoor beperkingen zouden kunnen gelden vanwege wet- en regelgeving, huurvoorwaarden of een door derden aangespannen rechtszaak;
 - h. bouwjaar, bij benadering;
 - i. datum en omvang van eventuele renovatiewerkzaamheden of veranderingen;
 - j. eventuele afgeronde/voorgenomen/vereiste reparatie- of renovatiewerkzaamheden, waarbij eventuele schade of zichtbare verontreiniging moet worden aangetekend;
 - k. duur van de resterende economische levensduur van het hoofdgebouw met specificatie van te verwachten uitgaven die vallen buiten reguliere onderhouds- en renovatiewerkzaamheden;
 - l. officiële energieprestatiescore;
 - m. verwarming (type) en staat aan de hand van een oppervlakkige inspectie, met vermelding van eventuele vermoedens van gebruik van verboden of onwenselijke stoffen (zoals chloorfluorkoolwaterstof 22 (R-22) in verband met airconditioning- of koelinstallaties;
 - n. eventuele buitengewone aard- en nagelvaste zaken en toebehoren;
 - o. algemene staat en onderhoudsstaat met aanbevelingen ten aanzien van eventuele vereiste verbeteringen dienen te worden gerapporteerd;
 - p. toelichting ten aanzien van niet-geïnspecteerde ruimten;
 - q. toelichting ten aanzien van gebreken die in of om het vastgoedobject zijn aangetroffen waarvan de aanwezigheid op die locatie bekend is. Voorbeelden hiervan zijn overstromingen, bodemdaling als gevolg van grondstofwinning, verzakkingen, houtworm en invasieve vegetatie.
- 7.** Indien het vastgoed deel uitmaakt van een gebouw of gebouwencomplex, moeten gegevens met betrekking tot onderstaande worden vastgelegd en gerapporteerd:
- a. algemene ruimten waaronder recreatieruimten en speciale parkeervoorzieningen;
 - b. liften en trappenhuizen, met vermelding van algemene staat en onderhoudsstaat;
 - c. ruimten voor gemeenschappelijke of aparte opslag, afval- en recyclingruimten;
 - d. uitpandige installaties waaronder turbines, verwarmings- en overige voorzieningen;
 - e. brandveilige en beveiligde ruimten.
- 8.** Indien het vastgoed nog moet worden gebouwd of indien de bouw van het vastgoed onderhanden is, moeten gegevens met betrekking tot onderstaande worden vastgelegd en gerapporteerd:
- a. totaal aantal vastgoedobjecten/eenheden/totale vloeroppervlak na afronding van de bouw;
 - b. waarschijnlijke tijdsspanne tot aan afronding van de bouw;
 - c. wegen en voetpaden, met toelichting met betrekking tot de vraag of wordt verwacht dat deze vanuit publieke middelen zullen worden onderhouden;
 - d. afvoervoorzieningen voor afval- en oppervlaktewater, met toelichting met betrekking tot de vraag of wordt verwacht dat deze vanuit publieke middelen zullen worden onderhouden;

- e. open gebieden en recreatiegebieden, met toelichting met betrekking tot de vraag of wordt verwacht dat deze vanuit publieke middelen zullen worden onderhouden;
- f. eventuele plichten met betrekking tot planologische voorwaarden , eventuele nog niet vervulde voorwaarden in wettelijke of planologische overeenkomsten; en
- g. eventuele overige zaken die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde, overige juridische belangen of herverkoop.

BIJLAGE B

Inhoud van een taxatierapport

1. Het rapport dient alle onder 4.2, Inspectie en onderzoek, vermelde zaken te bevatten, alsmede alle zaken die staan vermeld onder 4.3, Inhoud van een rapport.
2. Het rapport dient een overzicht te bieden van de vloeroppervlakten die door de taxateur zijn gemeten of overgenomen, samen met een verklaring ten aanzien van de vraag of de gebieden in situ zijn gemeten of dat de meetwaarden door een derde zijn aangeleverd. In het laatstgenoemde geval moet deze derde bekend worden gemaakt en moet de taxateur alles wat hem doet menen dat de opgegeven vloeroppervlakten moeten worden gecontroleerd, specifiek vermelden.
3. Te rapporteren fysieke factoren omvatten gegevens met betrekking tot de locatie en ligging van het vastgoed, waaronder een beschrijving van:
 - a. de macrolocatie; en
 - b. de microlocatie, waaronder verklaringen met betrekking tot de infrastructuur en bereikbaarheid van het vastgoedobject lopend, met de fiets, de auto en het openbaar vervoer.
4. Een beknopte beschrijving van het vastgoed waaronder, indien relevant, vermelding van de erkende marktcategorie.
5. Een samenvatting van de juridische context met inbegrip van vermelding van pachtverhouding, eventuele aanwezige huur-/pachtovereenkomsten in verband met het vastgoed of delen daarvan, eventueel gemengd gebruik van het vastgoed en naleving van vereisten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling.
6. Een toelichting van de markt voor het vastgoed, met vermelding van:
 - a. factoren met mogelijk een aanzienlijke impact op de waarde of herverkoop;
 - b. factoren die verband houden met de structuur en de duur van het voorgenomen krediet, voor zover bekend;
 - c. omstandigheden onder welke de actuele waarden mogelijk niet kunnen worden volgehouden gezien de volatiliteit van de markt, verminderde beschikbaarheid dan wel toegenomen vraag op de korte termijn, locaties die in verschillende economische cycli mogelijk hun waarde niet behouden en eventuele voorgenomen of daadwerkelijke ontwikkelingen die kunnen leiden tot marktvertekening; en
 - d. de mogelijke impact van meer algemene economische en maatschappelijke factoren zoals werkgelegenheid en sociaalculturele uitgavepatronen binnen het marktsegment, infrastructuur van openbaar vervoer, juridische en politieke risico's en prognoses voor economische groei.

7. Een samenvatting van de algemene staat en onderhoudsstaat van het object, met een toelichting in verband met eventueel kennelijk bewijs van een zeer slecht onderhouden staat, of potentieel gevaar voor het object, en alle eventuele overige zaken waarvan het waarschijnlijk is dat die een aanmerkelijke invloed zullen hebben op de waarde of de herverkoop ervan. Dit dient het volgende te omvatten:
 - a. vermelding van zaken die op de inspectiedatum weliswaar niet als ernstig worden aangemerkt, maar die wel ernstig kunnen worden bij het uitblijven van de noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden.
 - b. overig verval of slecht ontwerp, of gebrekkig onderhoud waardoor de toekomstige structurele integriteit van het vastgoed kan worden aangetast;
 - c. vermoeden van een ernstig structureel gebrek dat nader onderzoek door een gespecialiseerde adviseur of aannemer vergt
 - d. vermelding van aanbevelingen die luiden dat de kredietverstrekker de voorgenomen lening deels inhoudt zolang de vereiste werkzaamheden onderhanden zijn.
 - e. aanbevelingen die luiden dat er een programma van actief onderhoud moet worden opgezet om een aanzienlijke impact op waarde of herverkoop te voorkomen;
 - f. aanbevelingen die luiden dat er nader onderzoek wordt gedaan voor zover het waarschijnlijk is dat er bij de bouw van het vastgoed gebruik is gemaakt van schadelijke materialen, zoals aluminiumcement of asbest;
 - g. aanbevelingen die luiden dat er, indien dit van toepassing is, een milieubeoordeling of mijnrapport moet worden verkregen.
8. Voor zover de opdrachtgever dit vereist, specifieke gegevens in verband met overeenkomsten inzake een gebouwverzekering, met, zo dit in de opdrachtvoorwaarden is overeengekomen, een toelichting op de vastgestelde reconstructiekosten en de toereikendheid van dit bedrag.
9. Een beschrijving van de gehanteerde taxatiemethodiek en analyse, waarbij wordt vermeld welke methode is gehanteerd om tot het waardeadvies te komen en waarbij voldoende betrouwbare marktgegevens worden gegeven om een helder en ondubbelzinnig waardeadvies te kunnen rechtvaardigen. Voor zover er onlangs vastgoed op de algemeen toegankelijke markt is verkocht, of als dit is overeengekomen, en voor zover de taxateur op de hoogte is van de overeengekomen som, dient te worden toegelicht in hoeverre deze kennis het gerapporteerde waardeadvies heeft beïnvloed.
10. Op duidelijke wijze dient te worden vermeld welke uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten zijn gehanteerd.
11. Indien er renovatiewerkzaamheden in verband met het vastgoed onderhanden zijn, moet een waarde worden opgegeven voor het vastgoed in zijn huidige staat en een waarde voor het vastgoed na gereedkoming van de renovatie, met vermelding van de renovatiekosten en de toereikendheid van de renovatie.
12. Er dient een toelichting te worden gegeven ten aanzien van de geschiktheid van het vastgoed als zekerheid voor de kredietverstrekker, uitgaande van reguliere voorwaarden voor wat betreft het krediet en de looptijd. Geef aan wat u een redelijke termijn vindt waarbinnen over een verkoop op basis van uw waardeadvies kan worden onderhandeld, en licht eventuele moeilijkheden toe die waarschijnlijk zouden ontstaan indien de realisatie ervan nodig zou worden.

13. Het waardeadvies, dat op de overeengekomen grondslag wordt gerapporteerd, gevolgd door een schriftelijke omschrijving van die grondslag. Het rapport moet worden ondertekend en gedateerd.
14. Voeg, voor zover dit mogelijk is, een afschrift van een opdrachtbrief en de opdrachtvoorwaarden bij het rapport.
15. Indien er in verband met het vastgoed servicekosten zijn verschuldigd, en voor zover van toepassing, dient de taxateur het volgende te vermelden:
 - a. reparatie- en onderhoudskosten in verband met het gebouw en de bijbehorende grond evenals de grondslag van de op dat moment verschuldigde kosten, waarbij specifiek melding wordt gemaakt van grote aanstaande verplichtingen, of verplichtingen die op korte termijn worden verwacht maar niet vallen onder de bestaande serviceovereenkomsten;
 - b. naar gelang de aanwezigheid van relevante juridische overeenkomsten die een billijke en afdwingbare, evenredige verdeling van kosten waarborgen en blijkens welke de bepalingen van servicekosten al of niet toereikend zijn;
 - c. eventuele kennelijke tekortkomingen in beheer- en/of onderhoudsregelingen die een aanzienlijke impact hebben op de waarde of herverkoop van het vastgoed;
16. Indien het vastgoed op erfpachtgrond staat, en voor zover van toepassing, dient de taxateur het volgende te vermelden:
 - a. specifieke gegevens in verband met de pachtverhouding, met vermelding van de resterende looptijd van lopende huur-/pachtovereenkomsten, waaronder erfpacht, samen met een overzicht van de belangrijkste pachtvoorwaarden, waaronder de verschuldigde erfpacht en eventuele mechanismen waardoor de erfpacht kan oplopen. Als de huur-/pachtovereenkomst niet beschikbaar is gesteld voor inspectie, dient dit specifiek in het rapport te worden vermeld;
 - b. alle eventuele door de verhuurder/pachtheer of huurder/pachter betaalde hoofdsommen waaruit is gebleken dat de huidige verschuldigde pachtprijs/huurpenningen niet is/zijn gebaseerd op de markthuur op het moment dat deze werden overeengekomen, waarbij elke eventuele potentiële of daadwerkelijke wijzigingen van de verschuldigde pachtprijs/huurpenningen bij herziening van de pachtprijs/huurpenningen overeenkomstig de pacht-/huurovereenkomst wordt gerapporteerd;
 - c. elke eventuele bepaling in de pacht-/huurovereenkomst die kan leiden tot vroegtijdige beëindiging van de pacht-/huurovereenkomst;
 - d. eventueel bewijs van schending van de pacht-/huurovereenkomsten alsmede eventueel bewijs van uitstaande vorderingen of rechtszaken in verband met de pacht-/huurovereenkomst inzake het vastgoed in kwestie of ander vastgoed in dezelfde bebouwing;
 - e. eventuele ongebruikelijke beperkingen op overdracht of onderverhuur van het vastgoed;
 - f. eventuele aanzienlijke gezondheids- of veiligheidsrisico's, zoals vastgesteld door wet- en regelgeving of huurovereenkomst;
17. Indien het vastgoed nog moet worden gebouwd of indien de bouw van het vastgoed onderhanden is, moeten gegevens met betrekking tot onderstaande worden gerapporteerd:
 - a. waarborg of garantie die door of namens de verkoper of ontwikkelaar wordt afgegeven met betrekking tot de gebouwen, nagel- en grondvaste zaken en toebehoren.
 - b. eventuele verwachte korting op basis van het waardeadvies waarmee de kredietverstrekker rekening moet houden indien het vastgoed na gebruik is verkocht;

- C. gegevens over eventuele prikkels die de cliënt van de kredietverstrekker zijn geboden in het kader van de verkoopovereenkomst met betrekking tot het vastgoed, met specifieke vermelding van prikkels die niet zouden worden overgedragen op een eventuele navolgende koper of die van invloed zouden kunnen zijn op de koopsom die bij een eventuele navolgende herverkoop zou kunnen worden verkregen.

BIJLAGE C

Europese hypotheekfederatie: Door de EMF opgesteld profiel van risicogerelateerde criteria voor taxaties

Alle vastgoedtypen

In een vastgoedtaxatie ten behoeve van kredietverlening dienen de volgende risicocriteria tot uitdrukking te komen:

1. Marktrisico's

- Tijd (actuele marktomstandigheden);
- Marktcycli;
- Marktvolatiliteit/-stabiliteit/-liquiditeit;
- Vraag en aanbod;
- Economische stabiliteit van de markt;
- Marktstructuren;
- Aantrekkelijkheid van regionale markten;
- Belegger- of eigenaar-gebruikers gestuurde markt;
- Gedrag van de marktdeelnemers;
- Demografische ontwikkelingen;
- Arbeidsaanbod;
- Andere beleggingsmogelijkheden.

2. Locatierisico's

- Planning en ontwikkeling van de directe omgeving en de wijdere omtrek (micro & macro);
- Ontwikkeling van de regio, de stad en de wijk;
- Concurrentie: microtrends van de lokale economie/andere alternatieve beleggingsmogelijkheden op lokaal niveau;
- Geschiktheid van de locatie voor belegging, opbrengsten en waardetoename;
- Infrastructuur;
- Nutsvoorzieningen/lokale toelevering;
- Aantrekkelijkheid van de locatie voor ondernemingen.

3. Bouwgerelateerde vastgoedrisico's

- Fysieke/bouwkundige kwesties/kwaliteit van het vastgoed (inrichting, ouderdom etc.);
- Onderhoudseisen;
- Economische efficiëntie;
- Milieuefficiëntie;
- Verkoopbaarheid/verhuurbaarheid en geschiktheid voor derde gebruikers;
- Flexibiliteit voor andere vormen van gebruik;

- Verontreiniging/bodemverontreiniging;
- Herbouwkosten.

4. Huurders/huurovereenkomsten

- Draagkracht van huurders;
- Reputatie van huurders;
- Kasstroomrisico's;
- Draagkracht van belegger.

5. Fiscale risico's

- Huidige belastingsituatie;
- Potentiële positieve/negatieve wijzigingen;
- Lokaal belastingstelsel;
- Regionale prikkels.

6. Juridische risico's

- Eigendom;
- Bouwvergunning;
- Landspecifieke huurconstructies;
- Subsidies;
- Efficiëntie van executie (inbeslagname) en gedwongen verkoop;
- Aansprakelijkheid voor verontreiniging.

EVGN 10

Taxaties: Conformiteit met de EVS

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. EVS-conforme taxaties**
- 4. Taxaties waarvoor de eis van EVS-conformiteit niet geldt**
- 5. Toelichting**

1. Inleiding

1.1 Taxatierapporten die worden opgesteld volgens de vereisten van de door TEGoVA geformuleerde Europese taxatiestandaarden (EVS) vertegenwoordigen beste praktijken. Het rapport moet zijn opgesteld door een bevoegde beroepstaxateur wiens ervaring, kwalificaties, toewijding en ethisch gedrag in overeenstemming zijn met de opdracht. Het rapport geeft een professioneel, op basis van kennis geformuleerd waardeadvies, gebaseerd op een of meer erkende taxatiegrondslagen.

1.2 Voor opdrachtgevers en anderen die gebruikmaken van taxaties waarborgen EVS een consistente benadering, helderheid ten aanzien van de opdrachtvoorwaarden, de waardebasis of -bases en een correcte publicatie van met de taxatie verband houdende feiten.

1.3 Niet alle taxatierapporten zullen of kunnen EVS-conform zijn.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze richtlijn verduidelijkt wanneer taxaties conform de vereisten zijn, geeft de voornaamste redenen aan wanneer een taxatie niet conform de vereisten hoeft te zijn of afwijkt van de door TEGoVA omschreven vereisten en biedt een toelichting ter ondersteuning van eventuele verwijzingen die in EVS 1 - EVS 5, richtlijnen, informatiebrochures of codes worden vermeld. Deze brochure onderstreept tevens nogmaals het belang van conforme opdrachtvoorwaarden en naleving van de door TEGoVA opgestelde beroeps- en gedragscode.

2.2 De term "taxateur" kan verwijzen naar zowel een persoon die bevoegd taxateur is als een taxatiefirma.

3. EVS-conforme taxaties

3.1 Een taxatie geldt als zijnde conform de Europese taxatiestandaarden 2016 voor zover deze is opgesteld, of zal worden opgesteld, in volkomen overeenstemming met de in EVS 1 - 5 beschreven vereisten, omvattende conforme opdrachtvoorwaarden en professioneel en ethisch gedrag dat in overeenstemming is met de door TEGoVA opgestelde beroeps- en gedragscode.

3.2 Taxaties die worden uitgevoerd terwijl de taxateur het moet stellen met een beperkte beschikbaarheid van informatie, of waarbij er voor de taxatie bijzondere uitgangspunten gelden, zijn EVS-conform mits de taxateur binnen de overeengekomen opdrachtvoorwaarden de beperkingen of bijzondere uitgangspunten schriftelijk aan de opdrachtgever heeft bevestigd.

3.3 Taxaties die worden aangeleverd in een door de opdrachtgever voorgeschreven opzet worden geacht EVS-conform te zijn uitgaande van de veronderstelling dat de taxateur een schriftelijke overeenkomst van EVS-conforme opdrachtvoorwaarden heeft en er aan de in EVS 1-5 vermelde vereisten, waarnaar onder 3.1 hierboven is verwezen, wordt voldaan.

3.4 Indien een taxateur of taxatiebureau bij het opstellen van een taxatie moet afwijken van bepaalde EVS-vereisten, zal het taxatierapport gelden als EVS-conform indien de specifieke onderdelen die die afwijking(en) teweegbrengen terecht zijn, aan de opdrachtgever zijn gemeld en met de opdrachtgever zijn overeengekomen, expliciet worden vermeld in het taxatierapport en voor het overige in overeenstemming zijn met alle overige aspecten van de EVS.

4. Taxaties waarvoor de eis van EVS-conformiteit niet geldt

4.1 Taxatieadvies dat louter wordt verstrekt voor interne doeleinden, waarbij de taxateur of een taxatiebureau geen aansprakelijkheid draagt, en waarbij het verstrekte advies niet wordt gepubliceerd of bekendgemaakt aan derden.

4.2 Taxatieadvies dat wordt uitgebracht enkel ten behoeve van kantoor- of makelaardijwerkzaamheden in verband met daadwerkelijke of potentiële opdrachten die ertoe strekken om door middel van vergunning, verhuur of verkoop een belang in vastgoed te verwerven of te vervreemden.

4.3 Taxatieadvies dat wordt verstrekt in het kader van een wettelijke functie of plicht, waarbij de voorgeschreven instructies een afwijking van EVS-conformiteit teweegbrengen.

4.4 Advies dat wordt verstrekt in verband met een beoordeling van de verzekerbare waarde tenzij het primaire doel van het rapport is om een waardeadvies inzake een vastgoedobject te geven en dat deel van het rapport met het meeste gewicht in overeenstemming is met de vereisten op grond van de EVS.

4.5 Taxatieadvies dat wordt verstrekt met betrekking tot een vastgoedobject of een juridisch belang in een vastgoedobject zonder dat er een fysieke inspectie plaatsvindt; ongeacht of het advies wordt onderbouwd door vergelijkbaar bewijs, gegevens uit vastgoeddatabases, of gegevens die zijn verkregen door gebruik te maken van een AVM (Automated Valuation Model).

Dit omvat, maar beperkt zich niet tot, instructies die als “bureautaxatie” of “geveltaxatie” worden beschreven. Een dergelijk advies zou niet beantwoorden aan de vereisten van een taxatie voor een gedekte lening.

5. Toelichting

5.1 Aangezien EVS 2016 per 1 juni 2016 in werking is getreden, zullen wijzigingen, extra ondersteuning en informatie later via de website van TEGoVA online beschikbaar worden gesteld. Conformiteit met de EVS betekent derhalve een taxatie die overeenstemt met de recentst gepubliceerde standaarden.

5.2 EVS 4 vermeldt de eis van schriftelijk overeengekomen opdrachtvoorwaarden. Als het produceren van met de opdrachtgever overeengekomen schriftelijke voorwaarden wordt nagelaten, dan geldt dit als niet-naleving van de EVS 2016. Naast de reikwijdte van de werkzaamheden dient er in de voorwaarden tevens (onder meer) een verklaring omtrent de onafhankelijkheid van de taxateur te worden opgenomen alsmede een verklaring omtrent de vraag of de taxateur eerder betrokken is geweest bij het vastgoed of de betrokken partijen. Voorts dient te worden verklaard en bevestigd dat de taxateur voldoende kennis over de specifieke markt heeft en beschikt over de vaardigheden en de kennis om de taxatie op competente wijze te kunnen uitvoeren. Indien een taxateur of taxatiebureau deze bevestiging niet naar waarheid kan geven, betekent dit dat niet aan alle voorwaarden wordt voldaan en dat de taxatie derhalve niet conform de EVS zal zijn.

5.3 EVS 4 stelt dat een waardeadvies alleen dan als weloverwogen advies kan worden beschouwd wanneer het advies ook is onderbouwd. Als een deugdelijke onderbouwing ontbreekt, dan betekent dit dat de taxatie niet conform de EVS is, tenzij met de opdrachtgever in de voorwaarden is overeengekomen dat de onderbouwing niet hoeft te worden gerapporteerd. In dergelijke gevallen moeten de analyse en beoordeling, die worden gehanteerd in de methode om tot een gerapporteerde waarde te komen, worden vastgelegd en in het dossier op kantoor worden bewaard.

5.4 TEGoVA vereist dat elke lidvereniging een beroeps- en gedragscode opstelt, en daarop toezicht houdt en deze handhaaft, en die ten minste gelijkwaardig en in overeenstemming is met de vereisten van de Beroeps- en Gedragscode van Europese taxateurs van TEGoVA tenzij haar de naleving van enig deel van deze Code op grond van wet- of regelgeving niet is toegestaan. De kernwaarden die in de code zijn verankerd zijn onder meer getrouwheid, gepast professioneel respect voor anderen en voor normen, verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid. Elke uitgebrachte taxatie die afwijkt van de kernvereisten van de code geldt als niet-naleving van de vereisten van de EVS.

5.5 Taxaties ten behoeve van gedekte leningen in verband met vastgoed voor bewoning worden dikwijls opgesteld volgens een door de opdrachtgever voorgeschreven opzet. De taxateur dient in het op kantoor gehouden dossier alle belangrijke zaken die tijdens een inspectie en daaropvolgend onderzoek aan het licht zijn gekomen vast te leggen en te bewaren. Om naleving van de EVS te waarborgen dienen belangrijke zaken die een aanmerkelijke

impact op de waarde hebben, te worden gerapporteerd, ongeacht de beperking die de voorgeschreven opzet met zich meebrengt.

5.6 Indien het taxatieadvies louter bedoeld is voor kantoor- of makelaardijwerkzaamheden, dient de taxateur in alle correspondentie en rapporten te vermelden dat het advies gezien de aard ervan buiten het toepassingsgebied van de EVS valt.

5.7 Taxatieadvies dat wordt verstrekt in het kader van een wettelijke functie of plicht kan EVS-conform zijn, voor zover de taxatie deel uitmaakte van documentatie die aan de fiscus is overgedragen.

5.8 De bepaling inzake voorlopig advies, een conceptrapport of een taxatierapport dat wordt verstrekt voordat de daadwerkelijke taxatie is afgerond, voldoet niet aan de vereisten van de EVS, zoals vermeld onder 4.4 hierboven. In dergelijke scenario's wordt aanbevolen om de opdrachtgever mee te delen dat het definitieve rapport in overeenstemming zal zijn met de EVS terwijl het aanvankelijk verstrekte advies een voorlopig karakter heeft, dat dit voorlopige rapport louter wordt verstrekt voor interne doeleinden van de opdrachtgever en geenszins gepubliceerd of openbaar gemaakt mag worden.

5.9 Bureautaxaties - Een eerste taxatie van een object "van achter het bureau", d.w.z. waarbij het object noch van buiten noch van binnen is geïnspecteerd, geldt **niet** als EVS-conform. Herhaalde bureautaxaties kunnen EVS-conform zijn mits de taxateur is overtuigd dat de omgeving sinds zijn laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben en mits hij door de klant schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat er sinds de laatste inspectie geen aanmerkelijke wijzigingen aan het object zelf zijn aangebracht.

5.10 Terwijl een taxatieadvies op basis van de premisse dat de gerapporteerde waarde een waarde of som "bij gedwongen verkoop" vertegenwoordigt, niet conform de vereisten van de EVS is, kan er wel degelijk een EVS-conforme taxatie worden overgelegd waarin de taxateur de aard van de specifieke door de opdrachtgever bepaalde beperkingen vermeldt en hiervan melding maakt in de overeengekomen voorwaarden, waarna hij vervolgens een advies kan uitbrengen in verband met de marktwaarde op basis van die vermelde specifieke bijzondere uitgangspunten.

5.11 Advies dat wordt verstrekt in verband met een beoordeling van de verzekerbare waarde kan in een taxatierapport worden opgenomen als de primaire bedoeling van het rapport is om een waardeadvies inzake een vastgoedobject te geven. In dergelijke gevallen kan de taxatie als EVS-conform worden aangemerkt. De beoordeling ten behoeve van verzekeringen dient het waardeadvies te volgen en te zijn voorzien van de handtekening van de taxateur. Een beoordeling van de verzekerbare waarde zelf is niet EVS-conform.

DEEL 2

Europese codes

EC 1 Beroeps- en gedragscode van Europese taxateurs

EC2 Europese code voor metingen

EC 1

Beroeps- en gedragscode van Europese taxateurs

1. Code
2. Inleiding
3. Toepassingsgebied
4. Definities
5. Toelichting

1. Code

1.1 In overeenstemming met het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, meer bepaald in artikel 8, Bescherming van persoonsgegevens, artikel 17, Recht op eigendom, artikel 21, Non-discriminatie en artikel 38, Consumentenbescherming;

1.2 En in overeenstemming met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, meer bepaald artikel 14, Verbod van discriminatie;

1.3 Europese taxateurs zijn gehouden aan de volgende code:

- A. Taxateurs dienen zich te houden aan alle toepasselijke wet- en regelgeving in de landen waar zij actief zijn mits die wet- en regelgeving verenigbaar is met de binnen de EU geldende vrijheid om onbelemmerd in alle lidstaten diensten te verlenen.
- B. Taxateurs dienen te allen tijde integer te handelen om het vertrouwen te behouden dat in hen wordt gesteld door collega's, werkgevers, opdrachtgevers en een ieder jegens wie een zorgplicht in acht moet worden genomen.
- C. Taxateurs dienen een niveau van professionele kennis en technische vaardigheden bij te houden dat in overeenstemming is met de verwachtingen en eisen van de nationale beroepsorganisatie van de taxateur met betrekking tot alle voorschriften van wet- en regelgeving, alsmede ethische en contractuele eisen. Taxateurs mogen geen opdrachten aanvaarden die buiten hun deskundigheid vallen.
- D. Taxateurs die inzage hebben in vertrouwelijke informatie mogen die informatie niet gebruiken of bekendmaken voor persoonlijk gewin voor zichzelf of voor anderen.

- E. De voorwaarden van elke taxatieopdracht dienen te worden afgestemd en duidelijk schriftelijk te worden vastgelegd voordat het taxatierapport wordt uitgebracht.
- F. Taxateurs mogen geen ethisch onverantwoorde voordelen of steekpenningen aanbieden, toezeggen, geven, eisen of aanvaarden teneinde (zakelijk) voordeel te behalen, te behouden of te geven.
- G. Een taxateur mag niet direct of indirect kortingen, vergoedingen, provisies of andere (financiële) voordelen aanvaarden die redelijkerwijs zouden kunnen worden gezien als strijdig met de belangen van de opdrachtgever of werkgever.
- H. Een taxateur is verplicht om de nationale beroepsorganisatie voor taxateurs alle belangrijke feitelijke informatie te verschaffen waaruit redelijkerwijs blijkt dat een ander lid van die organisatie haar gedrags- en beroepscode mogelijk heeft overtreden.

2. Inleiding

2.1 Opdrachtgevers verwachten dat een taxatie wordt opgesteld door een professionele, bevoegde taxateur die:

- zich houdt aan een voorgeschreven gedragscode;
- zich ethisch verantwoord gedraagt;
- van het begin tot het eind transparant is bij de behandeling van alle aspecten van de opdracht. Dit houdt onder meer in de verstrekking van gedetailleerde opdrachtvoorwaarden waarin:
 - taxatieuitgangspunten aan de orde komen;
 - wordt bevestigd dat er geen sprake is van een belangenverstrengeling;
 - wordt bevestigd dat het taxatierapport zal voldoen aan de behoeften van de opdrachtgever, zoals die zijn doorgegeven tezamen met de voorschriften van wet- en regelgeving en de fiduciaire plicht van de taxateur.

2.2 Daarnaast verwachten opdrachtgevers dat de taxateur zich gepast en ethisch verantwoord gedraagt, zodat hij de juiste maatregelen neemt, het vertrouwen heeft om die verder op te volgen en de consequenties en uitkomsten daarvan te aanvaarden, integer handelend bij de uitvoering van een kundige en professionele taxatie.

2.3 In EVS 4 wordt specifiek verwezen naar de noodzaak van gedetailleerde voorwaarden voor de opdracht van de taxateur, waarin taxatieuitgangspunten, verantwoordelijkheden van de taxateur en de grondslag voor het honorarium aan de orde komen, die alle schriftelijk moeten worden vastgelegd (hoofdstuk 3). In die standaard wordt ook van de taxateur verlangd dat hij aangeeft wat zijn status is, waarbij hij duidelijk maakt of hij handelt in een externe, onafhankelijke hoedanigheid, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, of als interne taxateur (par. 3.9). In EVS 5 wordt de noodzaak van openheid bedongen, waarbij wordt gesteld dat waardeoordelen helder en duidelijk moeten worden uiteengezet (3.1), terwijl in EVS 3 onder 4.1 wordt gesteld:

“Een taxatie dient te worden opgesteld door een bevoegde taxateur en dient te voldoen aan de eisen van een professionele dienst. Die persoon zal gewoonlijk een natuurlijke persoon zijn, maar incidenteel en in sommige landen kan een taxatie ook worden uitgevoerd door een onderneming met rechtspersoonlijkheid. In elk van beide situaties dienen de relevante werkzaamheden te worden uitgevoerd door personen met passende kwalificaties met de professionele vaardigheden, kennis, competenties en onafhankelijkheid die worden vereist op grond van zowel de EVS als de beroeps- en gedragscode van Europese taxateurs. Een professionele dienstverlening vereist dat de vaardigheden, kennis en competenties van de taxateur passen bij het soort en de omvang van de taxatie. Ook dient elke factor, die een objectieve beoordeling in de weg zou kunnen staan, bekend te worden gemaakt.

3. Toepassingsgebied

3.1 Deze code omvat persoonlijke verantwoordelijkheid, verantwoord ondernemerschap en verantwoordelijkheid jegens de beroepsgroep. De kernwaarden die in de code zijn verankerd zijn onder meer getrouwheid, gepast professioneel respect voor anderen en voor normen, verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid. De kernvereisten zijn onder meer integer handelen, onderkenning van persoonlijke belangen en behoud van competenties. Die professionele standaarden gaan verder dan de wettelijke voorschriften en vereisen een balans tussen helderheid, openheid, geheimhouding en externe communicatie met opdrachtgevers, belanghebbenden en een ieder jegens wie een vastgestelde zorgplicht in acht moet worden genomen. Deze beginselen versterken de behoefte aan professionalisme, verantwoording en klantgerichtheid.

3.2 Het is aan de nationale beroepsorganisatie van de taxateur om deze professionele waarden uiteen te zetten en in stand te houden door middel van haar regels, toezicht, management- en verantwoordingsstructuren en, voor zover nodig, disciplinaire procedures. Die organisatie is de instantie die toezicht houdt op naleving en handhaaft, en bepaalt welke maatregelen moeten worden genomen als gevolg van een (vermeende) activiteit die in strijd is met de eisen voor een bevoegde taxateur.

3.3 Deze code is niet bedoeld ter beperking van rechtmatige en redelijke zakelijke concurrentie, maar naleving vereist wel duidelijkheid waar het gaat om de omvang van diensten en de verantwoordelijkheden van de taxateur.

4. Definities

4.1 Een taxateur kan een natuurlijke persoon, een praktijk, een firma, een rechtspersoon of een vennootschap met rechtspersoonlijkheid zijn die een taxatie uitvoert of daarbij assisteert.

4.2 Een bevoegde taxateur is een taxateur die voldoet aan de normen ten aanzien van reputatie, opleiding en ervaring zoals uiteengezet in EVS 3, met name in paragraaf 4.1 daarvan.

4.3 Een taxateur kan meewerken aan een taxatierapport. De verantwoordelijkheid voor het rapport dient te worden gedragen door een bevoegde taxateur.

5. Toelichting

5.1 TEGoVA vereist dat elke lidvereniging voorschriften opstelt, en daarop toezicht houdt en deze handhaaft, die ten minste gelijkwaardig en in overeenstemming zijn met de voorschriften van deze code, tenzij haar de naleving van enig deel van deze code op grond van wet- of regelgeving niet is toegestaan.

5.2 Om te helpen bij de naleving dient de lidvereniging passende hulpmiddelen te bieden voor opleiding en te zorgen voor permanente educatie.

EC 2

Europese code voor metingen

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Algemene definities**
- 4. Bouwmetingen in de praktijk**

1. Inleiding

In alle Europese landen worden gelijksoortige grondslagen gehanteerd voor het meten van vloeroppervlakten in gebouwen, maar de manier waarop deze componenten worden gegroepeerd en gecodeerd verschillen aanzienlijk van land tot land. Dit betekent dat vergelijkingen tussen vele soorten vloeroppervlakten vaak zeer misleidend zijn. In een aantal landen gelden beginselen ten aanzien van de meetpraktijk, die zijn vastgelegd in landspecifieke standaarden en wetgeving. Deze moeten strikt worden nageleefd. In dergelijke gevallen zal een rechter, indien een taxateur beroepsnalatigheid wordt verweten, een algemene verwijzing naar het gebruik van andere meetpraktijken of aanbevelingen verwerpen. Dit geldt tevens voor metingen en berekeningen die worden uitgevoerd volgens de aanbevelingen van deze door TEGoVA opgestelde code indien deze verschillen van de plaatselijke praktijk en regelgeving.

2. Toepassingsgebied

In deze code wordt niet gedefinieerd hoe verschillende soorten vastgoed tot in detail moeten worden gemeten, aangezien dit afhangt van lokale omstandigheden, normen en regelgeving. In taxatierapporten dienen duidelijk de gehanteerde meetgrondslagen te worden vermeld en toegelicht, en dienen eventuele ongebruikelijke grondslagen of afwijkingen van deze code te worden vastgesteld.

3. Algemene definities

3.1 Metingen zullen gewoonlijk plaatsvinden en worden vastgelegd volgens het metrieke stelsel. In individuele landen en sectoren kunnen echter traditioneel meeteenheden volgens het imperiale of een lokaal stelsel worden gehanteerd, die gewoonlijk zijn opgenomen in de nationale praktijk of die in overeenstemming zijn met de marktpraktijk.

3.2 Met inachtneming van wettelijke bepalingen of aanwijzingen van de opdrachtgever zal de keuze voor eenheden en het aantal decimalen een praktische zaak zijn ter beoordeling van de taxateur onder de omstandigheden van het vastgoed en de wensen die een opdrachtgever naar verwachting heeft.

3.3 Eenheden

- Afstanden zijn eendimensionale afmetingen van lengte en dienen in meters (m) te worden uitgedrukt.
- Oppervlakten zijn tweedimensionaal en dienen te worden uitgedrukt in vierkante meters (m²).
- Grotere oppervlakten, vastgoed op het platteland en oudere gebouwen hebben vaak onregelmatige vormen. Die oppervlakten moeten zorgvuldig en nauwkeurig worden opgemeten, wellicht door middel van landmeting of het gebruik van digitale kaarten. De oppervlakten kunnen worden uitgedrukt in hectare.
- Inhoud is een driedimensionale maat en dient te worden uitgedrukt in kubieke meters (m³).

3.4 Afstand

- De bruto lengte wordt gemeten als de horizontale afstand tussen de buitenzijde van buitenmuren dan wel tussen het midden van binnenmuren. De keuze voor de grondslag dient te worden vermeld.
- De netto lengte wordt gemeten als de horizontale afstand tussen de binnenzijde van buitenmuren, zonder rekening te houden met inpandige constructiecomponenten zoals pilaren of steunberen die geen complete muur vormen.
- De bruto hoogte wordt gemeten als de verticale afstand tussen de bovenzijde van een afgewerkte vloer en:
 - de bovenzijde van de afgewerkte vloer van een bovengelegen ruimte, dan wel
 - de bovenzijde van de bovengelegen dakconstructie.
- De netto hoogte wordt gemeten als de verticale afstand tussen de bovenzijde van een afgewerkte vloer en de onderzijde van een bovengelegen plafond, vloer of dak, zonder rekening te houden met inpandige constructiecomponenten die geen volledig plafond vormen.
- De vrije hoogte wordt gemeten als de verticale afstand tussen de bovenzijde van een afgewerkte vloer en de onderzijde van een bovengelegen verlaagd plafond.

3.5 Oppervlakte en inhoud

- Bruto oppervlakten worden bepaald aan de hand van bruto lengten.
- Netto oppervlakten worden bepaald aan de hand van netto lengten.
- De bruto inhoud wordt bepaald aan de hand van bruto lengten.
- De netto inhoud wordt bepaald aan de hand van netto lengten.

3.6 Erfgrenzen en perceeloppervlakken

- Het **perceeloppervlak** is het oppervlak van het vastgoed binnen zijn erfgrenzen. Overheidsinstanties (zoals het Kadaster of een lokale autoriteit) kunnen dit vermelden als gemeten op basis van een horizontaal bovenaanzicht. Het perceeloppervlak kan vervolgens, voor zover van toepassing, worden onderverdeeld in het bebouwd oppervlak en het onbebouwd oppervlak.
- Het **bebouwd oppervlak** is dat deel van het perceeloppervlak dat valt onder gebouwen in afgewerkte staat, zowel boven als onder de grond.
- Het **onbebouwd oppervlak** is de rest van het perceeloppervlak dat niet wordt aangemerkt als bebouwd oppervlak.

3.7 Vaststelling van buitengrenzen - Taxateurs dienen zorgvuldig vast te stellen dat zij correct inzicht hebben in de erfgrenzen van het object. Het is van belang om vast te stellen of grensvoorzieningen deel uitmaken van het object en, zo ja, welke, om zo zeker te zijn van de grenslijn met naastgelegen objecten. Dit geldt ook voor scheidingsmuren tussen gebouwen.

3.8 De oppervlakte van het vastgoed zoals deze is gedocumenteerd voor de taxateur is wellicht niet correct. Oudere documentatie kan achterhaald zijn.

3.9 De grond kan bijvoorbeeld onteigend of gesplitst zijn. Vastgoedoppervlakten kunnen ook wijzigen wanneer erfgrenzen veranderen als gevolg van overeenkomsten tussen naburige partijen die hun overeenkomst wellicht niet altijd formeel vastleggen.

3.10 Erfgrenzen zoals bosranden, bomenrijen, heggen en rivieren blijken soms geen exacte beschrijvingen te zijn en kunnen in de loop der jaren veranderen. Omheiningen en andere markeringen kunnen onjuist geplaatst zijn of kunnen zijn verplaatst, zodat de GPS-metingen die worden gehanteerd bij het opstellen van digitale kaarten soms niet de juiste positie weergeven.

3.11 Wanneer erfgrenzen niet exact zijn vastgelegd of wanneer daarover een verschil van mening bestaat, kunnen er lokale praktijken en interpretaties zijn die uitgangspunten bieden voor het vaststellen van de erfgrens.

3.12 Erfgrenzen meten- de methoden voor het vastleggen van erfgrenzen en het meten van de oppervlakten daartussen zijn aanzienlijk ontwikkeld van het meten van afstanden en hoeken tot GPS en elektronische kartering. In elk geval is de meting slechts zo goed als de beperkingen van de gehanteerde methode - zelfs de global positioning-systemen die beschikbaar zijn voor commercieel gebruik werken met bepaalde marges en kunnen beïnvloed worden door militaire of andere overwegingen.

3.13 Het internet biedt thans veel mogelijkheden om vastgoedobjecten te bekijken, vanuit de lucht dan wel vanaf de straat. Dit kan een nuttig hulpmiddel zijn, misschien wel vooral voor een voorlopig of algemeen beeld. De foto's kunnen echter verouderd zijn en het object zou kunnen zijn gewijzigd sinds

de foto's zijn genomen. Het meten op basis van die diensten kan bijzondere problemen opleveren, zodat daar niet vanuit mag worden gegaan.

3.14 Bij een taxatie op basis van documenten, bijvoorbeeld voor een bureautaxatie, zullen de gegevens inzake afmetingen slechts gelden op de datum van vastlegging en kunnen niet alleen sindsdien zijn gewijzigd maar kan de verzameling van die gegevens ook omissies of fouten bevatten.

3.15 De taxateur dient de bron (en de datum daarvan) van het in zijn rapport beschreven vastgoedoppervlak te vermelden.

3.16 In sommige gevallen kan de waarde van de grond worden beïnvloed door de topografie daarvan, wat kan resulteren in een groter of kleiner nuttig oppervlak - hellende en golvende landbouwgrond kan een groter ontginbaar oppervlak opleveren dan vlak land.

3.17 Rubricering van soorten perceeloppervlakken

a) Natuurlijk landschap:

- bossen
- groengebieden met individuele planten
- beplante oppervlakken
- landbouwgrond die nader kan worden onderverdeeld op basis van gebruik, kwaliteit of andere kenmerken, met inbegrip van de kwalificatie daarvan op grond van de specifieke regels van subsidieregelingen
- natuurlijke wateroppervlakken
- overige natuurlijke landschappen (zand, rotsen)
- grond die grenst aan of ligt aan de vooroever van getijdenwateren

b) Verharde oppervlakken:

- voet- en fietspaden
- wegen voor lichte en zware voertuigen
- parkeerplaatsen met inbegrip van eigen wegen
- sportvelden en speelplaatsen met inbegrip van sportgrasvelden en zwembaden
- spoorwegen

c) Structurele eenheden:

- muren en andere inpannige grensvoorzieningen
- beschermingssystemen (tegen geluid en licht)
- opritten, trappen(huizen)
- bruggen, perrons
- overkappingen, afdaken, pergola's
- spaarbekkens, fontein

d) Technische installaties:

- watervoorziening

- afvalwater
- gasvoorziening
- verwarmings- en koelinstallaties
- bodemwarmtewisselaar
- overige technische installaties

Specifieke definities voor bouwterreinen

3.18 De **terreinooppervlakte** is/zijn dat deel/die delen van het perceeloppervlak dat wordt/die worden gebruikt voor een of meer gebouwen of bestemd is/zijn voor de bouw daarvan.

3.19 De **bouwschil** is het bovenaanzicht van dat deel van het terrein dat fysiek benut wordt voor het gebouw, zowel boven als onder de grond, op basis van de maximale afmetingen daarvan.

3.20 Het **bouwwlak** is het bovenaanzicht van dat deel van het terrein dat fysiek benut wordt voor het gebouw boven het maaiveld, op basis van de maximale afmetingen daarvan.

3.21 **Bruto uitwendige oppervlakte (ook wel bruto vloeroppervlak (BVO) genoemd)** is het oppervlak binnen de buitenzijde van de buitenmuren van de bouwschil, dus met inbegrip van de dikte van de buitenmuur van het gebouw ("extramuraal").

3.22 **Oppervlakte van de buitenmuur (OBM)** is de oppervlakte van de buitenmuren zelf.

3.23 **Bruto inpandig vloeroppervlak (BIV) (ook wel inpandig vloeroppervlak (IVO) genoemd)** is de bruto uitwendige vloeroppervlakte na aftrek van de oppervlakte van de buitenmuur ("intramuraal"). D.w.z.: BIV = BVO - OBM.

3.24 **Oppervlakte van de inpandig draagconstructie (OID)** is de oppervlakte van de inpandig constructiecomponenten van het gebouw binnen de buitenmuren, dus met inbegrip van de oppervlakte die wordt ingenomen door dragende zuilen en draagmuren.

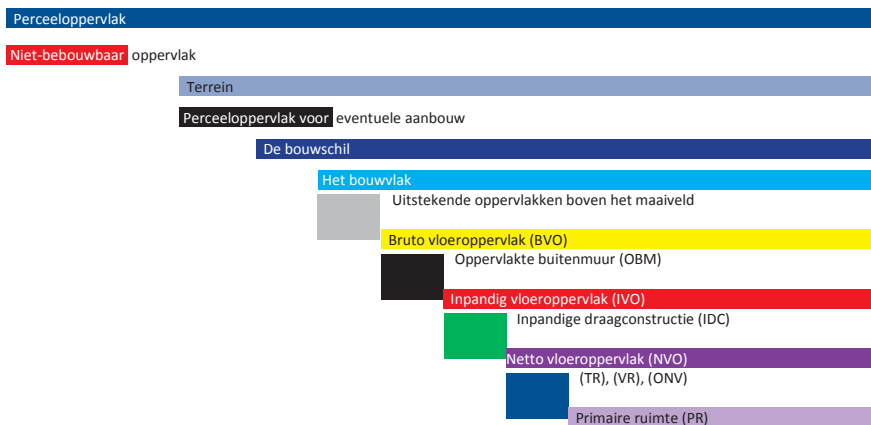
3.25 **Netto Vloeroppervlak (NVO) (ook wel Nuttig vloeroppervlak genoemd)** is het inpandig vloeroppervlak (IVO) na aftrek van de oppervlakte van de inpandig draagconstructie. D.w.z.: NVO = IVO - OID.

3.26 **Bruto verhuurbaar oppervlak (BVO)** is het totale vloeroppervlak dat is bedoeld voor bewoning en het exclusieve gebruik door huurders, inclusief kelders en tussenverdiepingen. Het BVO voor winkels wordt doorgaans berekend door te meten vanaf de rooilijn, in het geval van straatgevels, en vanaf de binnenzijde van de overige buitenmuren van het gebouw en vanaf de binnenzijde van de gangwanden en overige permanente scheidingswanden en naar het midden van scheidingswanden die de gehuurde zaak van aanpalende verhuurbare ruimten scheiden. Binnen de rooilijn gelegen vestibules, of voor het gebouw benodigde zuilen of uitstekende delen worden niet van de BVO afgetrokken. Erkers die zich uitstrekken tot buiten de rooilijn worden niet bij de BVO opgeteld.

3.27 Technische ruimten (TR), verkeersruimten (VR), openbare nutsvoorzieningen (ONV) enz. zijn de gemeenschappelijke ruimten, die worden gemeten als netto vloeroppervlak.

3.28 Primaire ruimte (PR) is dat deel van het netto vloeroppervlak (NVO) dat wordt gebruikt ter ondersteuning van de behoeften en werkprocessen voor de kernactiviteiten, bijvoorbeeld de TR - technische ruimte, VR - verkeersruimte, ONV - openbare nutsvoorzieningen.

Afbeelding 1 - Illustratie van de verschillende soorten ruimten en hun verhoudingen.



4. Bouwmetingen in de praktijk

4.1 Deze metingen gelden voor alle beschikbare ruimte in een gebouw op elke relevante bouwlaag die voldoet aan de desbetreffende definitie.

4.2 Bruto vloeroppervlak (BVO)

- (a) Elke bouwlaag dient te worden opgemeten met inbegrip van de buitengevels en uitsteeksels aan de ringmuur. De volledige dikte van de buitenmuur van het gebouw is bij deze meting inbegrepen. Niet-functionele ruimten, zoals grote open ruimten (zonder vloer) dienen niet te worden opgenomen - indien die ruimten wel worden opgenomen dient de oppervlakte daarvan te worden gespecificeerd.

- (b) De meting dient oppervlakten te omvatten die worden gebruikt voor:
- binnenmuren, scheidingswanden, zuilen, trappenhuisen, liften, roltrappen, verticale (lucht)kanalen;
 - liftmotorruimten, ruimten voor centrale verwarmings- of airconditioning (ventilatie-)installaties, brandstofreservoirruimten, transformator- en/of laagspanningsruimten, gangen en andere verkeersruimten, alle sanitaire ruimten;
 - overdekte ruimten met open zijden, opritten, omsloten parkeerruimten, opslagruimten, archiefruimten (kelder).

4.3 Inpandig vloeroppervlak (IVO)

- a. Van elke bouwlaag dient het IVO te worden berekend tussen de binnenzijde van de buitenmuren van een gebouw. Het IVO is het bruto vloeroppervlak (BVO) na aftrek van de oppervlakte van de buitenmuur (OBM).
- b. Het netto vloeroppervlak moet worden gemeten op een specifieke hoogte boven de vloer. Bij schuine plafonds dient de taxateur toe te lichten hoe hij het oppervlak heeft gemeten.

4.4 Netto vloeroppervlak (NVO)

Dit is het nuttig vloeroppervlak dat wordt geboden door alle bouwlagen binnen een gebouw op de volgende grondslagen:

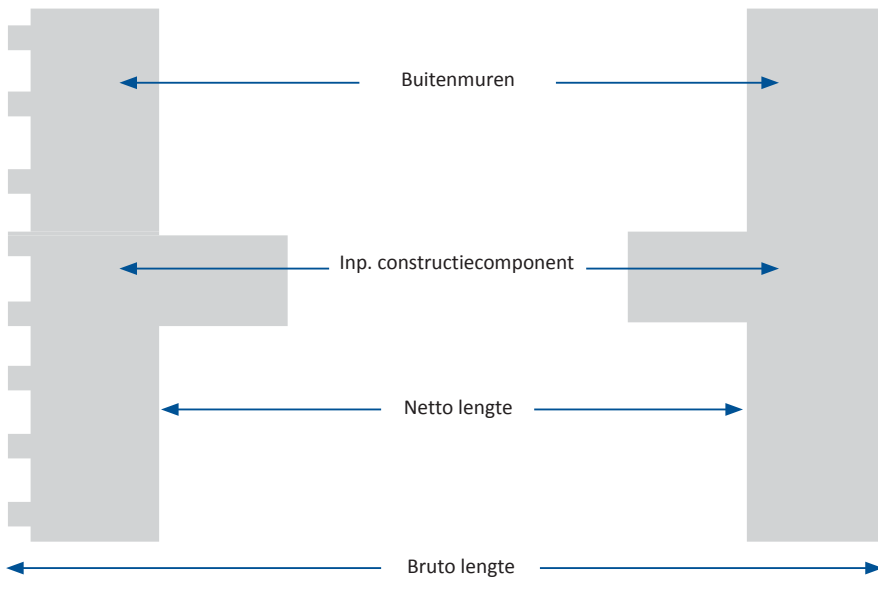
- a. Elke bouwlaag dient te worden gemeten op alle niveaus tussen de inpandige oppervlakken van de buitenmuren van een gebouw. Het NVO is het inpandig vloeroppervlak (IVO) na aftrek van de oppervlakte van de inpandige draagconstructie (IDC).
- b. Het netto vloeroppervlak moet worden gemeten op een specifieke hoogte boven de vloer. Bij schuine plafonds dienen de regels voor meting te worden vermeld.
- c. Voor geen enkele bouwlaag dienen de volgende oppervlakten in de berekening te zijn opgenomen:
 - inpandige dragende muren;
 - verticale ventilatie-, bedradings- of leidingkanalen en bouwzuilen (in het algemeen worden alleen objecten met een oppervlakte van meer dan één vierkante meter buiten beschouwing gelaten, maar de praktijken kunnen van land tot land verschillen);
 - trappenhuisen en liftschachten;
 - liftmotorruimten, reservoirruimten (anders dan die welke worden gebruikt voor processen), transformatorruimten, hoog- en laagspanningsruimten;
 - ruimten die worden gebruikt voor permanente airconditionings-, verwarmings- of koelapparatuur en opbouwkanalen die de ruimte onbruikbaar maken, met inachtneming van het doel waarvoor deze naar verluidt worden gebruikt. Dit geldt niet voor apparatuur die is geïnstalleerd door of namens de huurder of die wordt gebruikt in het gebouw voor speciale doelen, zoals computergebruik, verwerking of fabricage.

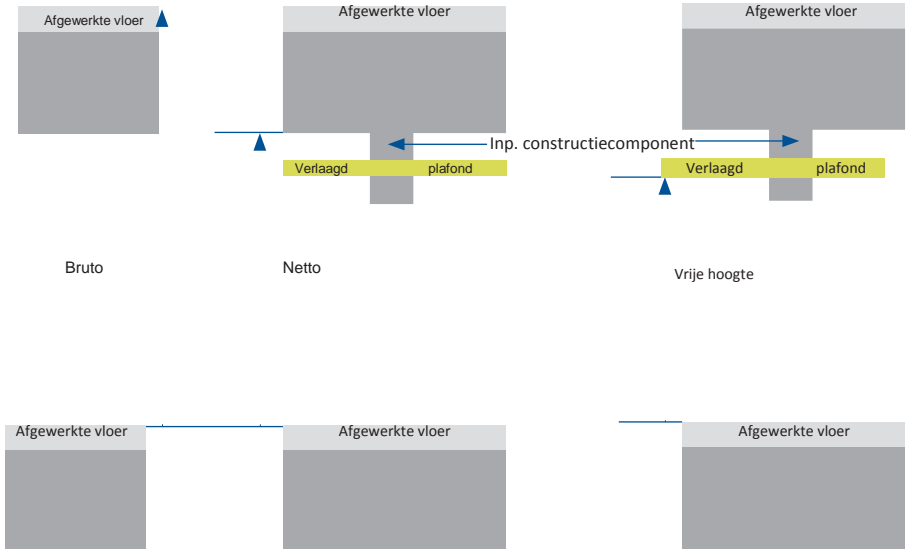
De berekening van deze oppervlakte voor kantoorpanden mag voor geen enkele bouwlaag de volgende ruimten omvatten:

- a. die ruimten die zijn gereserveerd voor voorzieningen of diensten ten behoeve van het gebouw die niet bedoeld zijn voor exclusief gebruik door gebruikers van het gebouw;
- b. ruimten die zijn gereserveerd als openbare doorgaande weg en die niet exclusief worden gebruikt door

- gebruikers van het gebouw. (Opmerking: extra gemeenschappelijke ruimten die kunnen worden gecreëerd door splitsing van een enkele bouwlaag om meer dan een huurder te kunnen huisvesten dienen in de berekeningen te worden meegenomen);
- C. die delen van gebouwen zoals entreehallen, overlopen en balkons die gemeenschappelijk met andere gebruikers worden gebruikt. In sommige gevallen kunnen deze delen zijn verdeeld over de gebruikers van het gebouw.

Afbeelding 2 - Illustratie van grondslagen voor het meten van de oppervlakte van gebouwen





4.5 Zonering

4.5.1 Voor sommige objecten, met name in de detailhandelsector, kan de oppervlakte binnen bepaalde diepten vanaf de voorgevel een belangrijke factor voor een taxatie vormen. Gewoonlijk wordt de oppervlakte het dichtst bij de voorgevel beschreven als Zone A. Deze heeft gewoonlijk de hoogste waarde per eenheid oppervlak - voor een winkelpand kan dit de grootste verkoopdichtheid bieden. De oppervlakken op grotere diepte (Zone B, C enz.) zullen elk een waarde hebben die gewoonlijk wordt aangegeven in verhouding tot de waarde voor Zone A, en gewoonlijk teruglopend naarmate de afstand tot de voorgevel groter wordt (diepte). Dit biedt een manier om zowel het commercieel nut van het betreffende gebouw te beoordelen als om vergelijkingsobjecten te analyseren.

4.5.2 De bespreking van de zonering kan verwijzen naar de bebouwde diepte, waarbij de diepte van het gebouw wordt gemeten vanaf zijn commerciële voorgevel tot een doorgaande weg waarbinnen de betreffende zones worden vastgesteld.

4.5.3 Het is van belang dat dezelfde zonediepten worden gehanteerd bij de analyse van vergelijkingsobjecten als bij de taxatie van het desbetreffende object. De gehanteerde diepten kunnen van land tot land en voor verschillende soorten vastgoed verschillen. In het Verenigd Koninkrijk worden echter vaak diepten van 6 meter aangehouden.

4.6 Bijzondere bepalingen

4.6.1 Voor zover van belang dient de kamerhoogte te worden gerapporteerd. De metingsprocedures die worden gebruikt voor ruimten met schuine plafonds dienen te worden gerapporteerd.

4.6.2 Tijdelijke dan wel permanente tussenverdiepingen dienen te worden gerapporteerd, evenals de vrije hoogte daarboven en daaronder.

4.6.3 Ruimten voor speciale doeleinden, zoals oppervlakten en hoogten die bedoeld zijn voor pellets met speciale afmetingen e.d., dienen ook te worden gerapporteerd.

4.6.4 De hoogte tot de gootlijst van een gebouw of die van de ingangen zijn belangrijke afmetingen voor gebouwen die worden gebruikt voor voertuigen of machines in sectoren als vervoer, opslag of landbouw.

4.7 Toepassingen van specifieke meetgrondslagen

4.7.1 Bruto vloeroppervlak (BVO)

- Bouwkosten (ook ten behoeve van taxaties voor de verzekering),
- Bebouwd oppervlak
- Ruimtelijke ordening
- Zonering

4.7.2 Inpandig vloeroppervlak (IVO)

- Schatting van de bouwkosten
- Agentschap voor bedrijfspanden, winkels en magazijnen
- Taxatiepraktijk

4.7.3 Netto vloeroppervlak (NVO)

- Makelaardij en taxatiepraktijk
- Servicekosten en verdeling

4.7.4 Bouwvlak

- Grondgebruik

4.7.5 Bouwschil

- Grondgebruik

DEEL 3

EU-wetgeving en taxatie van vastgoed

1. Algemene inleiding
2. De Europese interne markt
 - 2.1 Interne markt - bepalingen inzake vastgoedtaxatie
 - 2.1.1 Vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekening
 - 2.1.2 Vastgoedtaxatie ten behoeve van kredietinstellingen
 - 2.1.3 Vastgoedtaxatie ten behoeve van verzekerings- en herverzekeringsmaatschappijen
 - 2.1.4 Vastgoedtaxatie ten behoeve van alternatieve beleggingsfondsen
 - 2.1.5 Vastgoedtaxatie in het kader van de staatssteunregels
 - 2.2 Interne markt - belastingwetgeving
 - 2.2.1 Btw en vastgoed
 - 2.2.2 Btw en de levering van gronden en gebouwen
 - 2.2.3 Btw en verhuur
 - 2.2.4 Betalingen inzake huurovereenkomsten tussen verhuurders, huurders en rechtverkrijgenden
 - 2.2.5 Overige vastgoedgerelateerde btw-vraagstukken
3. Gezondheid en veiligheid
4. Energie
5. Omgeving en milieu
 - 5.1 Algemeen
 - 5.2 Milieueffectbeoordelingen en strategische milieubeoordelingen
 - 5.3 Water
 - 5.4 Milieuaansprakelijkheid en bodemverontreiniging
 - 5.5 Verontreiniging
 - 5.6 Asbest en andere stoffen
 - 5.7 Biodiversiteit en instandhouding
6. Gemeenschappelijk landbouwbeleid

Let op -Deze tekst is opgesteld als kort, algemeen overzicht van EU-wetgeving zoals die van toepassing kan zijn op vastgoed. Dit deel is bedoeld als algemene richtlijn voor taxateurs in hun professionele hoedanigheid - niet in enige andere rol, zoals eigendom van vastgoed - en is gebaseerd op de wet zoals die in februari 2016 werd geïnterpreteerd.

Het biedt wenken, geen richtlijn, voor vaak complexe technische onderwerpen. Het is niet uitputtend en gaat niet diep op specialistische onderwerpen in. Indien een vraagstuk van belang is voor een taxatie, dient de taxateur nadere specifieke informatie in te winnen op de desbetreffende punten.

Dit deel betreft in het bijzonder een overzicht van EU-wetgeving, overwegend in richtlijnen, wat inhoudt dat lidstaten gewoonlijk hun eigen wetgeving hebben gebruikt voor de tenuitvoerlegging daarvan. Veel EU-verordeningen kunnen ook worden geïmplementeerd met ondersteunende landelijke wetgeving. Het is dan ook te verwachten dat er belangrijke lokale kenmerken zijn en dat er een onderlinge samenhang is met ander binnenlands recht, ook het fiscaal recht.

1. Algemene inleiding

1.1 Wetgeving van de Europese Unie (EU-wetgeving) heeft steeds ingrijpender gevolgen voor het gebruik, het beheer, de bijbehorende kosten en de ontwikkelingsmogelijkheden van vastgoed en dus op de waarde daarvan. In sommige gevallen worden daarin specifieke bepalingen opgenomen voor de taxatie van vastgoed.

1.2 Artikel 345 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie stelt uitdrukkelijk het volgende:

“De Verdragen laten de regeling van het eigendomsrecht in de lidstaten onverlet.”

Hoewel de oprichtingsverdragen van de EU derhalve niet ingaan op vastgoedrecht of erfpachtverhoudingen, een gevoelig gebied dat aan de lidstaten wordt overgelaten, hebben hun algemene economische bepalingen wel gevolgen voor vastgoed. Aldus heeft de EU-wetgeving al vanaf een relatief vroeg stadium gevolgen gehad voor de taxatie van vastgoed ten behoeve van de financiële verslaggeving van de desbetreffende vennootschappen. Een en ander is voor kredietinstellingen uitgewerkt in opvolgende wetgeving inzake kapitaalvereisten.

1.3 Evenzo geldt dat, hoewel onroerende zaken, omdat ze nu eenmaal 'onroerend' zijn, niet vallen onder EU-wetgeving die het vrij verkeer van goederen binnen de Europese Unie garandeert, het EU-verdrag en de EU-wetgeving wel het vrije verkeer van kapitaal garanderen en dus de mogelijkheid om vastgoed overal binnen de EU te kopen of te verkopen.

1.4 Ook hier geldt dat, hoewel het huisvestingsbeleid niet onder de EU-wetgeving valt, de EU wel actief is op het gebied van wetgeving op een groeiend aantal beleidspunten die van invloed zijn op vastgoedmarkten en beroepsgroepen die met vastgoed te maken hebben.

Hieronder vallen onder meer energie-efficiëntie, hernieuwbare energie, milieubescherming, discriminatie door verhuurders, oneerlijke contractbepalingen, toegankelijkheid van gebouwen voor invaliden, regulering van detailhandeldiensten, zoals ontwikkeling van winkelcentra, veiligheid op de bouwplaats, bouwproducten, bouw- en aanverwante kartels, staatssteun aan sociale woningbouwmaatschappijen die concurreren op de markt voor huurders met een middeninkomen, hypothecaire leningen, kapitaalvereisten voor de verstrekking van hypothecaire leningen en verzekeringen, hervormingen op de financiële markt, verlaagde btw-tarieven voor renovatie en reparatie van woonhuizen, en witwassen. Een paar hiervan worden in dit hoofdstuk belicht.

1.5 Hoewel belastingen ook overgelaten worden aan de lidstaten, bieden EU-richtlijnen een gemeenschappelijk kader voor de btw. Btw kent een specifiek regime voor belangen in vastgoed op basis van de vrijstelling voor vastgoed en de mogelijkheid om er afstand van te doen. Dit heeft gevolgen voor transacties en voor diegenen die de btw niet volledig kunnen aftrekken. Meer algemeen geldt dat lidstaten zich door de Europeesrechtelijke non-discriminatiebepalingen gedwongen zagen om hun landelijke fiscale wetgeving te wijzigen.

1.6 De Europese staatssteunregels hebben steeds meer regelgeving opgeleverd voor overheidsinstanties die zich met allerlei activiteiten bezighouden om verstoring van de markt te beperken. Hieronder vallen onder meer regels voor vastgoedtaxatie.

1.7 Ruim dertig jaar zijn twee specifieke gebieden van EU-beleid enorm in ontwikkeling, en wel zodanig dat dit gevolgen heeft voor vastgoed:

- het programma van de interne markt;
- milieubeleid.

Gedurende deze periode heeft het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid gevolgen gehad voor vastgoed op het platteland.

1.8 **Het programma van de interne markt** voor het vrije verkeer van goederen en diensten, arbeid en kapitaal door heel de Europese Economische Ruimte (de EER, oftewel de EU, IJsland, Liechtenstein en Noorwegen). De wetgeving van het programma valt onder het toezicht van het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ-EU, voorheen Europese Hof van Justitie) en uit de rechtspraak blijkt hoe dit programma veranderingen teweeg kan brengen op beleidsgebieden die anders buiten de formele bevoegdheid van de EU zouden vallen - zo heeft de zaak-Jäger (C-256/06 [2008]) geleid tot wijzigingen in de fiscale behandeling van vastgoed in zowel Duitsland als het Verenigd Koninkrijk, zodat nationale belastingwetgeving niet langer een obstakel was voor het vrije verkeer van kapitaal.

1.9 Het Verdrag van Rome was vanaf het begin bedoeld om een eenheidsmarkt voor goederen en diensten, arbeid en kapitaal te bevorderen. Dit lag ten grondslag aan de nadruk in de wetgeving op harmonisering van normen en regels om eerlijke mededinging mogelijk te maken, met minder verstoring door nationale maatregelen.

1.10 Het concept heeft een vergaande ontwikkeling doorgemaakt in het programma van de interne markt op grond van de Europese Akte 1987, waarin een krachtige stimulans werd gegeven aan intracommunautaire handel en die ruimte bood voor het creëren van nieuwe, grensoverschrijdende economische patronen.

1.11 De inhoudelijke opzet van de eenheidsmarkt (thans de interne markt) heeft gevolgen gehad voor vastgoedmarkten, zowel voor wat betreft de vraag naar vastgoed als voor wat betreft de beschikbaarheid van financiering voor vastgoed. Dit is op zijn beurt weer van invloed geweest voor zaken die van belang zijn voor taxaties. Daarnaast hebben ook de geest en de regels van de interne markt gevolgen gehad voor vastgoed.

1.12 Het feit dat de grenzen tussen lidstaten grotendeels zijn verdwenen ten behoeve van het vrije verkeer van kapitaal heeft de vraagpatronen voor alle soorten vastgoed, zowel bedrijfspanden als woonhuizen, een nieuwe invulling gegeven.

1.13 Grensoverschrijdende beleggingen in vastgoed zijn sterk toegenomen van verwaarloosbare niveaus halverwege de jaren negentig en stonden, zelfs na de financiële crisis en de daarmee gepaard gaande algemene afname van beleggingen, in 2010 op € 36,2 miljard (€ 21,4 miljard binnen de EU en nog eens € 14,8 miljard van buiten de EU; Bron: DTZ Research). Beleggingen zijn thans weer hersteld, en wel tot boven het niveau van voor de crisis. Hoewel het daarbij oorspronkelijk ging om het behoud van grote, vaak beursgenoteerde, vastgoedbeleggingsondernemingen en fondsen die zich richten op eersteklas activa in hoofdsteden heeft deze activiteit zich ontwikkeld en uitgebreid tot ook kleinere vastgoedondernemingen die beleggen op nichemarkten, terwijl veel individuele beleggers zich hebben toegelegd op niet-zakelijk vastgoed.

1.14 Bij de implementatie van het beleid voor de interne markt was de Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123 betreffende diensten op de interne markt) het formele instrument voor het openen van de EU-markt voor diensten. De bedoeling van deze Richtlijn is het uitsluiten van nationale maatregelen die, hoewel ze geen onderscheid maken op grond van nationaliteit, dienstverleners of ondernemingen uit andere lidstaten, de toegang tot de markt belemmeren en daarmee ook de handel binnen de EU. Taxatiediensten vallen hier ook onder.

1.15 De meeste 'grensoverschrijdende' taxatiewerkzaamheden worden echter uitgevoerd door lokale taxateurs die met hun specialistische kennis buitenlandse beleggers bedienen. Dat wil zeggen dat het meestal de buitenlandse belegger is die het grensoverschrijdende element vormt, niet de taxateur. Deze beleggers zijn vaak voor het eerst actief op een onbekende markt en hebben vooral behoefte aan lokale taxateurs die bevoegd zijn volgens een erkende Europese standaard. In dit kader bieden de programma's Recognised European Valuer (REV) en Residential Valuer (TRV) van TEGoVA ook een kant-en-klare oplossing voor wie taxatiediensten in een ander land nodig heeft om bevoegde praktiserende taxateurs te vinden die taxaties in dat andere land aanbieden.

1.16 Het toenemende belang van de EU bij het aansturen van **milieubeleid en maatregelen naar aanleiding van de klimaatverandering** is van invloed op het beleid op met name het terrein van energievraagstukken, maar daarnaast ook op het gebied van bescherming van hulpbronnen, water, vervuiling (bijvoorbeeld door asbest) en biodiversiteit. Veel van deze thema's hebben gevolgen voor vastgoed. Artikel 5 van dit deel geeft een overzicht van de belangrijkste regimes voor zover die van belang kunnen zijn voor vastgoed, maar er zijn ook bepalingen die van toepassing zijn op individuele sectoren en die voortvloeien uit het beheer van bepaalde chemicaliën of zaken die van belang kunnen zijn voor specifieke vastgoedobjecten.

1.17 Eerst werd dit ingegeven door de zorg voor een veilige omgeving, vooral naar aanleiding van incidenten zoals de blootstelling in 1976 van de bevolking van Seveso en aangrenzende dorpjes nabij Milaan aan dioxine na een calamiteit bij een chemische fabriek.

Deze zorg bleek onder meer uit drinkwaterwetgeving. Thans wordt er steeds meer van uitgegaan dat vastgoed niet alleen belangrijke problemen oplevert op het gebied van consumptie en inefficiëntie die op die fronten moeten worden aangepakt, maar ook oplossingen biedt op het gebied van grondbeheer, beperking van de klimaatverandering en duurzame energie evenals economische kansen voor het bouwwezen.

1.18 Beleid inzake de bescherming van plant- en diersoorten kan gevolgen hebben voor zowel het potentieel als de kosten van ontwikkeling. Ook de classificatie van grond ten behoeve van natuurbehoud en subsidies is van invloed op de taxatie van het desbetreffende vastgoed.

1.19 Vrijwel vanaf het begin van de Europese Unie heeft het **Gemeenschappelijk landbouwbeleid** gevolgen gehad voor veel vastgoedobjecten op het platteland. Eerst vond deze beïnvloeding indirect plaats door middel van ingrijpen op de markt voor landbouwproducten, waarbij prijzen werden ondersteund, maar sindsdien heeft een en ander zich ontwikkeld als ondersteuningsbeleid dat steeds meer beschikbaar is gekomen door middel van een gedefinieerde relatie met en het gebruik van specifieke grond, alsmede als beleid voor plattelandontwikkeling.

1.20 Over het geheel genomen kent de invloed van wetgeving op vastgoed twee aspecten:

- waar die wetgeving van toepassing is op de activiteit op een gebieds- of bouwplaatsspecifieke basis, het scheppen van kansen of het opleggen van beperkingen al naargelang de locatie; en
- waar die wetgeving van toepassing is op vastgoed of activiteiten die nauw samenhangen met de eigendom, de bewoning of het gebruik van dat vastgoed.

1.21 De toenemende rol van de Europese Unie in het economisch beleid kan een nog grotere invloed hebben op de vastgoedmarkt. Het zich ontwikkelende kader voor Economisch Bestuur in de EU/eurozone omvat procedures voor de afstemming van nationaal economisch en budgettair beleid, waarmee de bredere macro-economische achtergrond wordt beïnvloed. In het bijzonder omvatten landspecifieke aanbevelingen van de Raad ook de liberalisatie van huurregulering, rationalisatie van wetgeving inzake ruimtelijke ordening, verhoging van de belasting op vastgoed, vooral vastgoed met een hogere waarde, om de belastingdruk op arbeid te verlichten. Lidstaten die tevens deel uitmaken van de eurozone kunnen een boete van 0,1 procent van het bbp tegemoet zien als ze hier geen werk van maken. De nadruk ligt voor wat betreft de belasting op woonhuizen op een verschuiving van transacties naar een periodieke basis, en waarbij de belastingaftrek van de hypotheekrente opnieuw wordt beoordeeld. Schommelingen in de huizenprijzen worden gezien als een probleem voor een aantal lidstaten.

De aard van EU-wetgeving

1.22 Veel van dit gemeenschappelijke kader en de toenemende invloed is niet direct duidelijk voor velen die actief zijn op hun lokale markt.

1.23 De meeste EU-wetgeving die hier aan de orde komt, is het gevolg van Richtlijnen die lidstaten moeten implementeren in hun eigen wetgeving - zoals dit op grond van de Richtlijn Energieprestatie van gebouwen is gebeurd met betrekking tot energieprestatiecertificaten.

Zodra een Richtlijn overeengekomen is, is deze voor de lidstaten "verbindend ten aanzien van het te bereiken resultaat" en wel binnen de door de Richtlijn aangegeven termijn. De kracht hiervan bleek in de uitspraak van het HvJ-EU in de zaak *Commissie v VK (C-337/89 [1992])* waarin het Hof oordeelde dat naleving van de Drinkwaterrichtlijn een absolute verplichting was - het was niet voldoende om alle praktische maatregelen te nemen. Indien een Richtlijn een resultaat voorschrijft, zoals een bepaalde kwaliteit van het water, dan dient dat resultaat te worden bereikt (*Commissie v VK (C-56/90 [1993])* inzake de Badwaterrichtlijn). Het effect van een Richtlijn hangt daarmee af van hoe deze is geformuleerd. Het kan zijn dat het vaststellen of een lidstaat heeft voldaan aan een algemenere "kaderrichtlijn" waarin niet zo duidelijk resultaten zijn gespecificeerd meer betrekking heeft op de benadering die daarin is gehanteerd (*zie Commissie v Italië (C-365/97 [2003])* – de zaak San Rocco Valley).

1.24 Voorts heeft het HvJ-EU in *Marleasing SA tegen La Comercial Internacional de Alimentación (C-106/89 [1991])* geoordeeld dat nationale wetgeving zodanig moest worden uitgelegd dat die aansloot bij het doel van de richtlijn:

"De nationale rechter die het verzoek krijgt om nationaal recht uit te leggen, dient bij de toepassing van dat nationale recht, ongeacht of het daarbij gaat om bepalingen die dateren van eerdere of latere datum dan de richtlijn, dit recht zoveel mogelijk uit te leggen in het licht van de bewoordingen en het doel van de richtlijn, teneinde het hiermee beoogde resultaat te bereiken."

1.25 Hoewel EU-verordeningen rechtstreekse werking hebben in lidstaten, worden ze vaak opgenomen in nationale wetgeving. Soms wordt dit gedaan ten behoeve van doelmatige implementatie, waarbij nadere operationele zaken aan de orde komen.

1.26 In sommige gevallen zullen de Europese eisen onderling samenhangen met andere bestaande nationale regimes of naast andere nationale maatregelen worden geïmplementeerd.

1.27 Het feit dat veel EU-wetgeving door middel van nationale wetten wordt toegepast, doet niet af aan de belangrijke plaats van de EU als bron voor veel wetgeving die van invloed is op vastgoedtaxatie. Men dient een duidelijk inzicht te hebben in deze rol, een die is gegroeid en zich aanzienlijk lijkt te ontwikkelen.

1.28 Indien een EU-richtlijn of verordening van belang is voor de taxatie van een vastgoedobject, dient de taxateur desbetreffende nationale of lokale, gedetailleerde bepalingen waarmee de onderliggende EU-wetgeving is geïmplementeerd, te raadplegen en te begrijpen. Gezien de variëteit en schaal van de EU-wetgeving kan deze tekst niet uitputtend zijn in de bespreking van de richtlijnen en verordeningen die van invloed kunnen zijn op de taxatie van specifieke vastgoedobjecten, maar komen hier slechts de belangrijkste gebieden waaraan meer in het algemeen moet worden voldaan, op hoofdlijnen aan de orde.

2. De Europese interne markt

2.1 Interne markt - bepalingen inzake vastgoedtaxatie

2.1.1 Vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekening

2.1.1.1 De eisen die in Europese wetgeving worden gesteld aan vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekening zijn genoemd in deel 1 in EVGN 1.

2.1.1.2 In Richtlijn 78/660 zoals die van toepassing is op de jaarrekening van naamloze vennootschappen (maar niet van financiële instellingen en verzekeringsondernemingen) zijn de basisvereisten geschetst voor de opname van activa. Deze dienden oorspronkelijk te worden gewaardeerd op basis van de kostprijs van inkoop of productie. De taxateur dient te rapporteren welke methode hij heeft gehanteerd. Een andere benadering op basis van nationaal recht diende bekendgemaakt te worden.

2.1.1.3 Die benadering is:

- uitgebreid met geconsolideerde jaarrekeningen in Richtlijn 83/349;
- toegepast op banken en andere financiële instellingen in Richtlijn 86/635;
- toegepast op verzekeringsondernemingen in Richtlijn 91/674.

2.1.1.4 In het geval van verzekeringsondernemingen kon de contante waarde op grond van 91/674 worden beoordeeld op basis van de "marktwaarde", die werd gedefinieerd als:

"... de prijs waartegen de terreinen en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken goederen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de goederen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen."

Dit is hiervoor besproken in EVS 1 onder 4.3.

2.1.1.5 Deze richtlijnen zijn sindsdien een aantal malen gewijzigd (zie hierna onder het kopje Wetgeving), waarvan de belangrijkste zijn:

- Richtlijn 2001/65 voor naamloze vennootschappen en banken, waarbij waardering mag plaatsvinden tegen de "reële waarde";
- Verordening 2909/2000, waarin is bepaald dat voor verantwoording van niet- financiële vaste activa:
"De marktwaarde van een actief de prijs (is) die een eventuele koper ervoor zou willen betalen, rekening houdend met de staat en de ligging van het goed en uitgaande van de veronderstelling dat het goed in gebruik zou blijven.";
- Verordening 1606/2002 en 1725/2003, waarin is bepaald dat met ingang van 2005 alle geconsolideerde jaarrekeningen van beursgenoteerde vennootschappen moeten worden opgesteld in overeenstemming met internationale standaarden voor jaarrekeningen. Hieronder vallen niet alleen de International Accounting Standards (IAS) maar ook de International Financial Reporting Standards (IFRS) en de Standing Interpretations (vaste uitleg) daarvan;

- Richtlijn 2003/51, waarin de hiervoor genoemde vier belangrijkste Richtlijnen werden gewijzigd en de "reële waarde" in het algemeen als taxatiegrondslag werd toegestaan.

2.1.1.6 Het begrip "reële waarde" is besproken in EVS 2. Voor boekhouders kan dit begrip een andere betekenis hebben dan voor taxateurs.

Wetgeving

Vierde Richtlijn betreffende de jaarrekeningen van bepaalde vennootschapsvormen

78/660 Zevende Richtlijn betreffende de geconsolideerde jaarrekening 83/439

- Deze Richtlijnen zijn gewijzigd bij Richtlijnen voor:
 - De uitzonderingen voor kleine en middelgrote vennootschappen en openbaarmaking van de jaarrekening in ecu 90/604
 - De uitbreiding van de vennootschapsvormen 90/605
 - De wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen 2006/43, zoals gewijzigd bij 2008/30.

Richtlijn betreffende de jaarrekening en geconsolideerde jaarrekening van banken en andere financiële instellingen 86/635.

- Gewijzigd bij Aanbeveling van de Commissie 2000/408 - Verstrekking van informatie over financiële instrumenten en andere posten.

Richtlijn tot wijziging van de Richtlijnen 78/660, 83/349 en 86/335 met betrekking tot de waarderingsregels voor de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van bepaalde vennootschapsvormen evenals van banken en andere financiële instellingen - 2001/65.

Richtlijn betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen 91/674.

Richtlijn tot wijziging van de Richtlijnen 78/660, 83/349, 86/335 en 91/674 met betrekking tot de waarderingsregels voor de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van bepaalde vennootschapsvormen evenals van banken en andere financiële instellingen - 2003/51.

Verordening 2000/2909 betreffende het boekhoudkundig beheer van niet- financiële vaste activa. Verordening 1606/2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen.

Verordening 2003/1725 tot goedkeuring van bepaalde internationale standaarden voor jaarrekeningen overeenkomstig Verordening 1606/2002.

2.1.2 Vastgoedtaxatie ten behoeve van kredietinstellingen

2.1.2.1 Bankkapitaalvereisten en verordening - De internationale Basel-overeenkomsten zijn bedoeld om een prudent kader voor het bankwezen op te leggen en zodoende een grondslag te ontwikkelen voor het berekenen van de hoeveelheid kapitaal waarover een kredietinstelling dient te beschikken in verhouding tot haar verplichtingen. De toezichthouders passen een verhouding toe op de waarde van elke klasse beschikbaar kapitaal op basis van de aard van het beschikbare kapitaal om vast te stellen over hoeveel kapitaal de instelling moet beschikken. Daar vastgoed geldt als een van de belangrijkste activaklassen, zijn er regels voor de methode om voor dit doel de waarde van vastgoed met zekergestelde lening vast te stellen.

2.1.2.2 De EU heeft deze kwesties in opeenvolgende wetgeving over kapitaalvereisten geadresseerd, meest recentelijk nog in de Verordening Kapitaalvereisten 575/2013, die volgde op de omgewerkte Richtlijn 2013/36. Dit is hiervoor besproken in deel 1, bij EVS 1 onder 4.2.

2.1.2.3 De Verordening Kapitaalvereisten (thans RKV IV) reguleert kredietinstellingen en biedt een kader voor hun activiteiten op de interne markt van de EU. Hiermee worden de vereisten van de Basel-overeenkomsten toegepast. Uitgaande van taxatie van activa voor dit doel:

- worden daarin de definities van "marktwaarde" gegeven, zoals uiteengezet in EVS 1 onder 4.2.1, en van "hypotheekwaarde", zoals uiteengezet in EVS 2 onder 7, beide in deel 1 hiervoor;
- wordt de definitie gegeven van een "onafhankelijke taxateur" - zie hiervoor in deel 1, bij EVS 3 onder 5.3.5.

2.1.2.4 Voor het vervullen van bepaalde taken kan de vastgoed- en marktbeoordeling van TEGoVA voor taxateurs een nuttig hulpmiddel zijn (zie hierna in deel 4).

2.1.2.5 De Europese bankenautoriteit (EBA) wordt geacht om de bepalingen voor het reguleren van het bankwezen, inclusief de toepassing van deze vereisten, te ontwikkelen en te standaardiseren in het Single Rulebook voor de gemeenschappelijke implementatie van prudente regulering in de hele EU volgens Basel III. De EBA zal dit uitwerken met bindende technische normen (BTN) die, zodra de Commissie deze heeft goedgekeurd, van rechtswege bindend zullen zijn en rechtstreeks gelden als nationaal recht in de lidstaten (tenzij anders is overeengekomen). Het Single Rulebook zal worden vergezeld van een proces voor vragen en antwoorden met betrekking tot de praktische tenuitvoerlegging.

2.1.2.6 Een van de gevolgen van de financiële crisis was dat banken hun activa kwalitatief moesten beoordelen. De Europese Centrale Bank (ECB) droeg in mei 2014 de grote banken binnen de eurozone op om, wanneer vastgoed in aanmerking werd genomen voor de vereiste beoordeling van de kwaliteit van activa (Asset Quality Review, AQR), in het geval van met elkaar strijdige standaarden de Europese taxatiestandaarden te laten prevaleren (geen officiële Nederlandse vertaling voorhanden):

“5. Zekerheid en vastgoedtaxatie

Vastgoed moet worden getaxeerd overeenkomstig de Europese standaarden EVS 2012 (Blue Book) en overige internationale standaarden, zoals de richtlijnen van het RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) - voor zover sprake is van strijdigheden vinden EVS 2012 toepassing (om alle twijfel weg te nemen: dit wordt geacht voor alles in deze brochure te gelden) Om alle twijfel weg te nemen is een volledig RICS-rapport bijvoorbeeld niet vereist.” (*Asset Quality Review*, p. 144)

2.1.2.7 Hypotheken voor woonhuizen - Europese wetgeving bevat thans ook een algemene bepaling voor de taxatie van vastgoed ten behoeve van kredietverstrekking aan consumenten, wat in wezen neerkomt op hypotheken voor woonhuizen. De Richtlijn hypothecair krediet vereist van lidstaten dat zij erop toezien dat er:

- betrouwbare taxatiestandaarden worden gehanteerd bij het beoordelen van niet-zakelijk vastgoed

voor hypotheeken. Overweging 26 van de Richtlijn stelt dat standaarden betrouwbaar zijn als ze internationaal erkende taxatiestandaarden in aanmerking nemen, waarbij specifiek wordt verwezen naar de door TEGoVA ontwikkelde standaarden (Europese taxatiestandaarden). Kredietverstrekkers dienen "normen en methoden voor waardebeoordeling vast te stellen die leiden tot realistische en met redenen omklede waardebeoordelingen, opdat alle taxatieverslagen met de nodige professionele bekwaamheid en zorg worden opgesteld en dat taxateurs over bepaalde passende beroepskwalificaties beschikken en dat toereikende documentatie aangaande de waardebeoordeling van zekerheden wordt bijgehouden die volledig en geloofwaardig is";

- zij die vastgoed taxeren zijn "vakbekwaam en voldoende onafhankelijk van het kredietaanvaardingsproces, opdat zij een onpartijdige en objectieve waardebeoordeling kunnen opstellen, die op een duurzame drager wordt opgeslagen en waarvan de kredietgever een exemplaar bewaart." (Artikel 19)

Wetgeving

Richtlijn betreffende toegang tot het bedrijf van kredietinstellingen en het prudentieel toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen 2013/36.

De Verordening kapitaalvereisten betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen 575/2013.

Richtlijn hypothecair krediet 2014/17.

2.1.3 Vastgoedtaxatie ten behoeve van verzekerings- en herverzekeringsmaatschappijen

2.1.3.1 Al ten minste sinds 1964 wordt deze sector op Europees niveau gereguleerd. Het verzekerings- en herverzekeringswezen valt momenteel, in een proces dat sterk lijkt op het proces waaraan het bankwezen op grond van de Basel-overeenkomsten is onderworpen, onder het Solvabiliteit II-regime vanwege de kaderrichtlijn 2009/138/EG, die vereist dat de solvabiliteitskapitaalvereiste ten minste eens per jaar wordt berekend. Ten aanzien van vastgoed dat door dergelijke maatschappijen wordt gehouden, bepaalt artikel 75 lid 1 van deze Richtlijn het volgende:

"De lidstaten zorgen ervoor dat verzekerings- en herverzekeringsondernemingen, tenzij anders vermeld, activa (...) waarden (...) tegen het bedrag waarvoor ze kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn."

Overweging 46 stelt: "De waarderingsnormen voor toezichtdoeleinden dienen zo nauw mogelijk aan te sluiten bij de internationale ontwikkelingen (...) teneinde de administratieve lasten (...) te beperken.

2.1.3.2 Na de totstandkoming van het Verdrag van Lissabon en de Europese Autoriteit voor verzekeringen en bedrijfspensioenen (EIOPA), is Solvabiliteit II op een aantal punten bij Richtlijn 2014/51 (Omnibus II) gewijzigd. Artikel 2 lid 22 van de Richtlijn bepaalt dat de EIOPA technische normen betreffende kwesties zoals taxaties kan voorschrijven. Deel 1 van de technische specificaties werd gepubliceerd in oktober 2012 (EIOPA-DOC-12/362 en goedgekeurd bij

Gedelegeerde Verordening (EU) 2015/35) van de Commissie, die ook richtlijnen omvat voor taxaties (waarbij vastgoed slechts één onderdeel vormt), en waarin conformiteit met artikel 75 en internationale standaarden voor jaarrekeningen wordt benadrukt. De bepalingen die het meest relevant zijn voor vastgoedtaxatie staan in artikel 7 en 10 van de Verordening en stellen dat, voor zover nodig, artikel 75 prevaleert boven internationale standaarden voor jaarrekeningen:

“Wanneer de waarderingsmethoden die zijn vervat in de internationale standaarden voor jaarrekeningen die overeenkomstig Verordening (EG) nr. 1606/2002 door de Commissie zijn goedgekeurd, tijdelijk of permanent niet consistent zijn met de in artikel 75 van Richtlijn 2009/138/EG beschreven waarderingsbenadering, hanteren verzekerings- en herverzekeringsondernemingen andere waarderingsmethoden die als consistent met artikel 75 van Richtlijn 2009/138/EG worden aangemerkt.” Artikel 9 lid 3.

2.1.3.3 De technische standaarden van de EIOPA bieden vooralsnog geen ruimte om andere boekhoudkundige waarden dan die van de IFRS te hanteren, ook niet als deze een economische waardebeoordeling zouden bieden. De technische standaarden van EIOPA hanteren voor de waardering van activa een hiërarchie van vijf niveaus (paragraaf V5), waaronder ietwat meer mogelijkheden om de marktprijzen van soortgelijke activa aan te passen en “maximaal gebruik van waarneembare relevante inputparameters” (tevens artikel 10, lid 6, van de Verordening). In de tabel wordt specifiek opgemerkt dat:

V.14

- voor IAS 40 (vastgoedbeleggingen) en 16 (materiële vaste activa): “Ondernemingen (...) bij vastgoedtaxaties, met inbegrip van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa, het reëlewaardemodel en het herwaarderingsmodel van respectievelijk IAS 40 en IAS 16 (dienen) toe te passen. Het kostenmodel dat op grond van IAS 40 en IAS 16 is toegestaan, waarin vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa worden gewaardeerd op basis van kosten verminderd met afschrijving en verslechtering, mag niet worden toegepast.”;
- voor IAS 17 (leaseovereenkomsten): “Ondernemingen (...) activa en passiva in een leaseovereenkomst (dienen) te waarderen in overeenstemming met IAS 17, die als volgt wordt toegepast: ondernemingen die lessees zijn in een financiële leaseovereenkomst, worden geacht om leaseactiva en -passiva op hun reële waarde te waarderen. Het is ondernemingen niet toegestaan om vervolgens aanpassingen door te voeren met het oog op de eigen kredietwaardigheid.”;
- voor IAS 41 (landbouw): “Ondernemingen worden geacht om IAS 41 toe te passen voor biologische activa indien de geraamde verkoopkosten niet aanzienlijk zijn. Indien de geraamde verkoopkosten aanzienlijk zijn, dient de onderneming de waarde aan te passen door deze kosten erin te verdisconteren.”

Artikel 10 lid 7, van de Verordening biedt een richtlijn voor het gebruik van de marktbenadering, inkomstenbenadering en kostenbenadering voor waardebeoordeling.

Wetgeving

Richtlijn 2009/138 betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekerings- en het herverzekeringsbedrijf (Solvabiliteit II) .

Richtlijn 2014/51 (Omnibus II).

Gedelegeerde Verordening van de Commissie 2015/35.

2.1.4 Vastgoedtaxatie ten behoeve van alternatieve beleggingsfondsen

De nieuwe Abi-richtlijn heeft regels geïntroduceerd voor de waardering van activa die worden gehouden door hedgefondsen (waaronder vastgoedfondsen) en andere soortgelijke instellingen. Deze dienen te worden gewaardeerd op basis van de netto intrinsieke waarde, zoals hiervoor besproken in deel 1, bij EVGN 7.

Wetgeving

Richtlijn beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen ("Abi-richtlijn") 2011/61.

2.1.5 Vastgoedtaxatie in het kader van de staatssteunregels

2.1.5.1 Door een open interne markt te bevorderen, tracht de EU te reguleren in hoeverre overheden en overheidsinstanties zowel uitdrukkelijke als impliciete subsidies kunnen gebruiken als een protectionistisch middel, waardoor de vrije werking van die markt wordt verstoord. Artikel 107 lid 1 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie stelt het volgende:

“Behoudens de afwijkingen waarin de Verdragen voorzien, zijn steunmaatregelen van de staten of in welke vorm ook met staatsmiddelen bekostigd, die de mededinging door begunstiging van bepaalde ondernemingen of bepaalde producties vervalsen of dreigen te vervalsen, onverenigbaar met de interne markt, voor zover deze steun het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloedt.”

Een belangrijk onderdeel van dit beleid zijn de Europese staatssteunregels geweest. Daarin wordt een juridisch kader geboden waarin die maatregelen in lidstaten kunnen worden gereguleerd, goedgekeurd of verboden. Deze regels werken in de gehele EER en zijn gebruikt om de taxatie van vastgoed, de methoden voor vervreemding van vastgoed en het beheer van vastgoed in staatshanden of gesubsidieerd vastgoed te reguleren.

2.1.5.2 Deze regels zijn van toepassing op entiteiten die eigendom van de staat zijn en een economische activiteit ontplooiën wanneer zij deze goederen of diensten op de markt aanbieden (*T-319/99 Fenin*). Dit is getoetst in onder meer hieronder genoemde zaken:

- *Brighton West Pier (N560/01 en NN17/02)* waarin werd vastgesteld dat een bepaalde trust in feite opereerde als een onderneming, aangezien de trust tot taak had om ruimte te beheren en op winstgevende wijze te gebruiken om fondsen voor de doelstellingen van het fonds te genereren (hoewel op grond van de feiten werd vastgesteld dat het financieren van nationaal erfgoed niet als diskwalificerende staatssteun kon worden aangemerkt);
- *Irish Finance Housing Agency (N209/2001)* waarin werd vastgesteld dat plaatselijke autoriteiten die goedkope huisvesting aanboden een economische activiteit verrichtten en daarmee concurreerden met andere marktaanbieders op het gebied van huisvesting;
- *Ierse ziekenhuizen (N543/2001)* waarin ziekenhuizen die zowel publieke als particuliere zorg boden, als onderneming werden aangemerkt.

2.1.5.3 Taxatie van publiek vastgoed - Na een aantal zaken die handelden over de verkoop van overheidsgrond, publiceerde de Commissie de *Mededeling betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties*. (OJ C 209, 10/07/1997, p. 0003-0005 – 31997Y0710(01)). Deze mededeling biedt voorts een grondslag voor de taxatie van publiek vastgoed ten behoeve van vervreemding zodat er geen sprake kan zijn van staatssteun, hetzij door verkoop tegen een onderwaarde hetzij aan voorkeurskopers.

2.1.5.4 Deze regels zijn hiervoor besproken in deel 1, bij EVS 1 onder 4.3 en in hoofdstuk 5. Deze vereisen een open en onvoorwaardelijke biedprocedure die voldoende openbaar is gemaakt, vergelijkbaar met een veiling, waarbij het beste (of enige) bod met de marktwaarde overeenstemt. Als van dat proces geen gebruik wordt gemaakt, is een onafhankelijke taxatie vereist.

2.1.5.5 In deze regels wordt dezelfde definitie van "marktwaarde" gehanteerd als in Richtlijn 91/674 (de jaarrekening van verzekeringsondernemingen):

"... de prijs waartegen de terreinen en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat de betrokken goederen openlijk op de markt worden aangeboden, dat de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de goederen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen."

2.1.5.6 Daarin worden de kwalificaties van een voor dit doel geschikte taxateur gedefinieerd - zie hiervoor in deel 1, bij EVS 3 onder 5.1.2.

2.1.5.7 Overheidssubsidie voor sociale /gemeentelijke woningbouw - Dit laatste punt wordt geïllustreerd door het ingrijpen door de Commissie in zowel Nederland als Zweden om beperkingen te stellen aan de mogelijkheden voor sociale of gemeentelijke woningcorporaties om door de staat gesubsidieerde vastgoedobjecten te huur aan te bieden op de open markt en zo oneerlijk te concurreren met de particuliere huursector voor de middeninkomens.

2.1.5.8 Op grond van de Beschikking van de Commissie van 14 juli 2005 mag de Nederlandse rijksoverheid alleen subsidies verlenen aan woningcorporaties die sociaal kansarme huishoudens bedienen. Als gevolg daarvan heeft de Nederlandse rijksoverheid een inkomensgrens van € 37.000,= vastgesteld voor huishoudens die recht hebben op een sociale woning. Aangezien de Nederlandse sociale woningcorporaties ook overtollig kapitaal van de rijksoverheid hadden gebruikt om te beleggen in bedrijfsvastgoed, besloot de Commissie tevens dat alle exploitatie van overheidsdiensten moest plaatsvinden onder marktconforme voorwaarden.

2.1.5.9 In Zweden werden huren in de particuliere sector op grond van het 'nutswaarde'-systeem effectief gesteld op de niveaus van vergelijkbare gemeenteflats, waarbij de gemeentelijke woningcorporaties echter staatssteun ontvingen en concurreerden met de particuliere sector om dezelfde huurders. Informele maatregelen van de Commissie op grond van de Staatssteunregels maakten in 2011 een eind aan dit systeem. (Bron: European Property Federation)

2.1.5.10 In 2005 verduidelijkte de Commissie in haar Monti-Kroes-pakket voor staatssteun voor diensten van algemeen economisch belang dat alleen staatssteun voor waarachtige sociale woningbouw niet zou worden onderzocht op verenigbaarheid met het communautair recht. Dit werd door de Commissie bevestigd in haar Besluit van 20 december 2011, Overweging 11, waarin wordt gesteld dat ook ondernemingen:

“die met de verrichting van sociale diensten zijn belast, waaronder sociale huisvesting voor achterstandsgroepen of sociaal kansarme groepen welke, door solvabiliteitsbeperkingen, geen huisvesting tegen marktvoorwaarden kunnen vinden, voor de in dit besluit vastgestelde vrijstelling van de aanmeldingsverplichting in aanmerking (dienen) te kunnen komen...”

Staatssteun voor woningbouw die niet specifiek is voorbehouden voor kansarme burgers of maatschappelijk achtergestelde groepen dient met andere woorden aan de Commissie te worden gemeld zodat zij kan beoordelen of die steun volgens Europees recht legitiem is.

Wetgeving

Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, artikel 107 lid 1.

Mededeling van de Commissie 97/C 209/03 betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties.

Besluit van de Commissie van 20.12.2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen C(2011) 9380 definitief.

2.2. Interne markt - belastingwetgeving

2.2.1 Btw en vastgoed

2.2.1.1 Btw, een belasting op de toegevoegde waarde bij de levering van goederen en diensten, is een fundamenteel aspect van de werking van de EU en de invoering daarvan vormt een belangrijk onderdeel van het toetredingsproces voor alle nieuwe lidstaten. Btw is de enige belasting die door lidstaten op nationale basis wordt geheven waarvoor de EU uitdrukkelijk een gemeenschappelijk kader biedt, zij het dat btw geen EU-brede belasting is. Dat kader van EU-wetgeving biedt een gemeenschappelijke achterliggende structuur voor de wijze waarop btw wordt toegepast, de uitzonderingen en de tarieven, hoewel de uitwerking van de wijze waarop btw binnen dit kader wordt doorgevoerd van lidstaat tot lidstaat verschilt. Geschillen over btw worden uiteindelijk doorverwezen naar het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ-EU). De beslissingen van het Hof bepalen (naast de richtlijnen en verordeningen) wat lidstaten kunnen doen. Besluiten van het HvJ-EU over de toepassing van de vrijstelling voor het verpachten/verhuren van vastgoed hebben een corpus aan Europese jurisprudentie tot stand gebracht ten aanzien van de aard van een huur-/pachtovereenkomst.

2.2.1.2 Vastgoed vormt vaak de op een of twee na grootste kostenpost voor een onderneming. De koop of verkoop van een vastgoedobject kan de grootste transactie zijn die een onderneming aangaat. Hoewel over salarissen en financiering geen btw wordt geheven, kan de btw, indien die wordt geheven over een vastgoedtransactie, op verschillende manieren

een aanzienlijke factor zijn:

- hoewel de meeste ondernemingen de in aanmerking komende btw-voorbelasting volledig kunnen aftrekken, drukt de btw nog steeds op de kasstroom;
- indien een partij bij een transactie niet btw-plichtig is, kan zij de voorbelasting niet aftrekken. Behalve voor consumenten is dit vaak ook een factor voor financiële en andere ondernemingen waarvan de omzet geacht wordt te zijn vrijgesteld;
- btw vormt een complex rechtsgebied, met veel jurisprudentie, wat het belangrijk maakt om inzicht te hebben in hoe btw werkt bij elke transactie. Zoals blijkt uit de grote hoeveelheid jurisprudentie is dit niet altijd mogelijk, wat leidt tot nog meer onzekerheid en potentiële risico's in bepaalde situaties.

2.2.1.3 Btw is voor het eerst ingesteld bij richtlijn in 1967 (Richtlijn 67/227). De actuele EU-wetgeving is de Zevende btw-richtlijn 2006/112, hoewel veel van de zaken van het HvJ-EU die hier worden genoemd, zijn beslecht op grond van de voorganger van die richtlijn, de Zesde Richtlijn 77/388.

2.2.1.4 Deze Richtlijn bevat specifieke bepalingen met betrekking tot de vaststelling van waarde waar dit nodig is (zie hiervoor in deel 1, bij EVS 1 onder 4.4).

2.2.1.5 De btw-richtlijn voorziet specifiek in belangen in vastgoed, door middel van vrijstellingen en verlaagde tarieven.

2.2.1.6 Vrijstellingen - De vrijstelling van btw voor verkopen, verhuren en andere gelijkwaardige transacties op het gebied van vastgoed wordt geregeld in artikel 135 lid 1 onder:

- “(j) de levering van een gebouw of een gedeelte ervan en van het bijbehorende terrein, met uitzondering van de in artikel 12, lid 1, punt a) bedoelde levering;
- (k) de levering van onbebouwde onroerende goederen, met uitzondering van de in artikel 12, lid 1, punt b) bedoelde levering van een bouwterrein;
- (l) de verhuur en verpachting van onroerende goederen.”

De gelijkwaardige bepaling van de Zesde Richtlijn stond in artikel 13 onder B. Hoewel de verwijzingen naar artikel 12 nieuwe gebouwen uitsluiten van de vrijstelling (d.w.z. ze belastbaar maken), biedt artikel 371 lidstaten een "overgangsrecht" om vooralsnog vrijstelling van btw te behouden voor nieuwe gebouwen en bouwterreinen en staat artikel 370 lidstaten toe andere gebouwen te blijven belasten volgens het standpunt dat door het Hof is bevestigd in *Norbury Developments Ltd (C-136/97)*.

2.2.1.7 Op grond van artikel 137 kan afstand gedaan worden van de vrijstellingen van artikel 135 lid 1 onder j t/m k indien de lidstaat daarin voorziet en de belastingplichtige vervolgens de noodzakelijke keuze maakt. Indien afstand wordt gedaan van die vrijstelling, is de levering van vastgoed door middel van verkoop, verhuur of gelijkwaardige transacties, met inbegrip van de afkoop en overdracht van huurovereenkomsten, belast met btw. Indien een onderneming zowel met btw belaste als vrijgestelde leveringen verricht, valt die onderneming onder de gedeeltelijke vrijstellingsregels voor de berekening van de btw-voorbelasting die zij kan terugvorderen.

2.2.1.8 In sommige vastgoedgerelateerde situaties kan het moeilijk zijn om te beoordelen of de transactie één enkele levering betreft of afzonderlijke leveringen (inclusief één levering die vastgoed betreft) die wellicht onder verschillende btw-regelingen vallen. Op dit punt heeft het HvJ-EU criteria vastgelegd in Card Protection Plan (C-349/96 [1999]):

- wordt er economisch gesproken één dienst verleend die niet kunstmatig uit elkaar moet worden gehaald?
- is het essentiële kenmerk van de transactie één levering?
- zijn sommige elementen bijkomende elementen bij het hoofddoel van de levering? Dit is het geval indien deze elementen geen doel op zich vormen voor de afnemer maar eerder een middel om meer genot te hebben van de geleverde dienst.

Indien er sprake is van één levering die grond omvat en indien die grond het belangrijkste element is, kan de hele transactie vrijgesteld zijn maar, indien de verkoop of verpachting van grond bij deze toets een bijbehorend element bij een belastbare levering blijkt te vormen, kan deze worden behandeld in overeenstemming met de btw-status van die levering.

2.2.1.9 Verlaagde tarieven voor werkzaamheden aan vastgoed - Bij Richtlijn 2009/47/EG werd de Zesde btw-richtlijn gewijzigd om lidstaten de vrijheid te geven verlaagde btw-tarieven vast te stellen (tot zelfs 5 procent) op een klein aantal zaken, waaronder "renovatie en herstel van particuliere woningen, met uitzondering van materialen die een beduidend deel vertegenwoordigen van de waarde van de verstrekte diensten". (artikel 106 en Bijlage IV onder 2 van de Zevende Richtlijn).

2.2.1.10 Dit is een optie die elke lidstaat naar eigen goeddunken kan opnemen. Taxateurs dienen bekend te zijn met het tarief in de staat waar zij de taxatie uitvoeren.

2.2.1.11 Artikel 110 van de Zesde Richtlijn bevat een uitzondering op de formele structuur daarvan, op basis waarvan lidstaten die vrijstellingen of verlaagde tarieven mogen behouden die zij op 1 januari 1991 toepasten. In ten minste een paar lidstaten kunnen deze betrekking hebben op vastgoed of werkzaamheden aan vastgoed, hoewel de Richtlijn ook een beperkt aantal specifieke nationale uitzonderingen bevat.

2.2.1.12 Vastgoedtaxatie en btw - De taxateur dient, waar dat van toepassing is, inzicht te hebben in de btw-status van het vastgoed dat wordt getaxeerd, of zich daarover te laten informeren. Is het vastgoed vrijgesteld of is er afstand gedaan van die vrijstelling? Als het vastgoed belast is, welk btw-tarief geldt er dan voor transacties? Gezien de aanzienlijke btw-tarieven die in veel landen gelden, zou verzuim om rekening te houden met de gevolgen van de btw, vooral op markten waar sommige kopers die btw niet (geheel) kunnen aftrekken, afbreuk kunnen doen aan de taxatie.

2.2.2 Btw en de levering van gronden en gebouwen

2.2.2.1 Natuurlijk valt onder levering een duidelijke vervreemding, maar artikel 15 lid 2 biedt lidstaten de mogelijkheid om het volgende ook te behandelen als levering van goederen:

- “(a) bepaalde belangen in onroerende zaken;
- (b) zakelijke rechten die de houder het recht van gebruik geven met betrekking tot onroerende zaken;

(c) aandelen of het equivalent daarvan die de houder juridische of feitelijke rechten van eigendom of bezit geven met betrekking tot onroerende zaken of delen daarvan."

2.2.2.2 Betekenis van "grond" en "gebouwen" Lidstaten verschillen van mening over de vraag of gebouwen in eigendom kunnen worden gehouden onafhankelijk van de ondergrond. In dit kader is "grond" ongedefinieerd, maar lijkt dit begrip niet ook gebouwen te omvatten, aangezien deze hun eigen vrijstelling hebben. De vrijstelling van artikel 135 lid 1 onder k voor de levering van gebouwen geldt echter wel ook voor de ondergrond. In artikel 12 lid 2 wordt een "gebouw" gedefinieerd als "ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden".

2.2.3 Btw en verhuur

2.2.3.1 Artikel 135 lid 1 sub l (voorheen 13(B)(b) van de Zesde Richtlijn) vereist dat lidstaten de "verhuur en verpachting van onroerende zaken" vrijstellen op voorwaarden die zij daarvoor moeten vaststellen. Aangezien dit een belangrijk onderscheid inhoudt voor de fiscale behandeling van vastgoed, heeft het al tot een aantal zaken voor het HvJ-EU geleid.

2.2.3.2 Wat wordt in EU-wetgeving verstaan onder "verpachting"? In overeenstemming met de uitspraak in de zaak-*Marleasing*, blijkt uit uitspraken van het HvJ-EU duidelijk dat dit een begrip is dat moet worden geanalyseerd naar EU-recht, niet naar het uiteenlopende nationale vastgoedrecht van lidstaten. Dit kan vooral problemen opleveren op een gebied dat zo individueel is in de lidstaten als recht inzake grondeigendom.

2.2.3.3 De vier uitzonderingen in artikel 135 lid 2 op de vrijstelling van artikel 135 lid 1 sub l kan enig licht werpen op de betekenis van "verhuur of verpachting".

- "(a) het verstrekken van accommodatie in het hotelbedrijf of in sectoren met een soortgelijke functie, met inbegrip van vakantiecampen of kampeerterrainen;
- (b) verhuur van parkeerterreinen voor voertuigen;
- (c) verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines; en
- (d) verhuur van safeloketten."

Deze diensten zijn belast met btw. Hoewel het niet is toegestaan om de vrijstelling uit te breiden, mogen lidstaten wel nadere uitzonderingen op die vrijstelling toevoegen. Deze vrijheid gaat zelfs zo ver dat het HvJ-EU heeft goedgekeurd dat Spanje alle verhuur en verpachting belastbaar heeft gesteld, met uitzondering van voor bewoning bestemd vastgoed (*Miguel Amengual Far v Juan Amengual Far* (C-12/98)). Aangezien deze uitzonderingen, gezien hun context, anders zouden vallen onder de "verhuur of verpachting van onroerende zaken", hebben zij hun nut bewezen bij de interpretatie van die zinsnede, zoals hierna besproken.

2.2.3.4 In zaak-*Stichting Goed Wonen* (C-326/99 [2001]) merkte het HvJ-EU op dat in de overweging bij de Zesde Richtlijn het doel van het op uniforme wijze innen van de middelen van de Gemeenschap in alle lidstaten werd vastgesteld: "vrijstellingen dienen autonome communautaire rechtsbegrippen te zijn". De Conclusie van de Advocaat-Generaal in *Maierhofer v Finanz Augsburg-Land* (C-315/00 [2003]) luidde dat deze vrijstellingen "hun eigen betekenis moeten hebben die in beginsel onafhankelijk moet zijn van de civielrechtelijke begrippen van individuele lidstaten". In het bijzonder stelde hij dat "het begrip dat wordt gebruikt om de vrijstelling in artikel 13(B)(b) te specificeren een communautaire definitie moet krijgen".

2.2.3.5 In Breitsohl (C-400/98), merkte het HvJ-EU terzijde op dat:

"het begrip ... grond niet kan worden gedefinieerd op basis van het nationale recht dat van toepassing is op de hoofdprocedure, gezien het doel van de Zesde Richtlijn, die zich richt op de uniforme vaststelling van de grondslag voor de btw volgens communautaire regels. Een dergelijk begrip, dat bijdraagt aan de vaststelling van de personen die door lidstaten kunnen worden gezien als belastingplichtigen op grond van artikel 4 lid 3 onder a van de Richtlijn, moet derhalve op uniforme wijze worden uitgelegd in alle lidstaten."

In deze zaak werd geconcludeerd dat de vrijstelling of de optie voor een belaste transactie zou gelden voor grond en de daarop opgerichte gebouwen tezamen - ze zouden niet apart kunnen worden behandeld.

2.2.3.6 Is de zaak onroerend? In de zaak-*Maierhofer* waren geprefabriceerde gebouwen met bouten verbonden aan een betonnen grondoppervlakte en vervolgens verhuurd voor gebruik als tijdelijke huisvesting voor asielzoekers. De gebouwen konden door acht personen in tien dagen tijd worden ontmanteld en vervolgens elders weer opgebouwd. De Advocaat-Generaal oordeelde dat deze gebouwen nagelvast met de grond verbonden waren. Derhalve gold de verhuur daarvan als verhuur van een onroerende zaak. Het uiteindelijke vonnis van het HvJ-EU zelf luidde:

"Het antwoord op de vraag moet derhalve zijn dat de verhuur van een gebouw dat is opgebouwd uit voorgefabriceerde onderdelen, die op een zodanige wijze zijn verbonden met of in de grond dat ze niet eenvoudig kunnen worden ontmanteld of eenvoudig kunnen worden verplaatst, verhuur inhoudt van een onroerende zaak in de zin van artikel 13B(b) van de Zesde Richtlijn, ook als het gebouw na afloop van de verhuur zal worden verwijderd en opnieuw zal worden gebruikt op een andere locatie."

De huurbepalingen waren in dit kader niet doorslaggevend. De feiten in de zaak-*Maierhofer* onderscheidden zich van die in de zaak-*EG Commissie v. Frankrijk* C-60/96 [1999], waarin (sta)caravans, tenten en bouwwerken met een licht frame geacht werden roerend te zijn. In de Nederlandse zaak-*Coffeeshop Siberie* (C-158/98) was de Advocaat-Generaal van mening dat de verhuur van een tafel in een koffieshop voor de verkoop van drugs geen verhuur van een onroerende zaak inhield.

2.2.3.7 Als gevolg van de zaak-*Maierhofer* kan de verhuur van aard- en nagelvaste zaken, als die op grond van de feiten van de specifieke zaak geacht wordt een afzonderlijke levering te zijn, van btw vrijgesteld zijn zijnde verhuur van een onroerende zaak.

2.2.3.8 Wat is "verhuur of verpachting"? In de zaak-*EG Commissie v. Verenigd Koninkrijk* (C-359/97 [2000]) merkte het HvJ-EU op dat, op specifieke uitzonderingen na:

"... de formulering van artikel 13B(b) ... geen licht werpt op de omvang van de begrippen 'verhuur of verpachting van onroerende zaken'. De definitie van "verhuur van onroerende zaken" op grond van die bepaling is op sommige punten zeker breder dan die welke is verankerd in diverse nationale wetten. Zo worden in het artikel genoemd, als uitzondering op de vrijstelling, een contract voor een hotelkamer ..., hetgeen, gezien het overduidelijke belang van de diensten die de hotelier verleent en de zeggenschap die hij behoudt over het gebruik van het pand door gasten, in sommige nationale wetgeving niet wordt beschouwd als een huurcontract."

2.2.3.9 In zijn Conclusie in de zaak-*Lubbock Fine* stelde de Advocaat-Generaal:

"Naar mijn mening omvat verhuur in het kader van het Gemeenschapsrecht verpachting, licentie, 'un bail' of een 'convention d'occupation précaire'."

Dit is duidelijk geen uitputtende lijst en in de praktijk blijft het begrip zich in de jurisprudentie ontwikkelen naarmate in opvolgende uitspraken van het HvJ-EU mogelijke toetsen aan de orde komen.

2.2.3.10 Hoewel het grondrecht in de lidstaat van belang is om inzicht te krijgen in de rechten die zijn toegekend, is dit niet van belang voor de uitleg van de wijze waarop het btw-stelsel vervolgens op die rechten van toepassing is. Ook niet van belang zijn:

- een eventuele kunstmatige presentatie van de transactie - de kwestie betreft het essentiële doel daarvan;
- de duur van de levering (de huur- of pachtperiode);
- of de transactie ook de grond waarop de onroerende zaak is opgericht, omvat (*Maierhofer*).

"Verhuur of verpachting" kan niet door een persoon aan zichzelf plaatsvinden (*Seeling* (C-269/00)).

2.2.3.11 De uitleg van deze vrijstelling van het btw-stelsel is uitgebreid onder de loep genomen door het HvJ-EU in de zaak-*EG Commissie v Verenigd Koninkrijk* (C-359/97 [2000]), waarin, net als de parallelle zaak C-358/97 inzake Ierland, de btw-status van tolheffingen op wegen betrof (met inbegrip van de potentiële reikwijdte van dit onderwerp). Daarin werd bevestigd dat de Richtlijn, vooral omdat het hier ging om een mogelijke vrijstelling van belastingheffing, strikt moest worden uitgelegd.

2.2.3.12 Eerst werd opgemerkt dat de duur van de levering niet van belang is voor de interpretatie van deze vrijstelling:

"transacties van zo korte duur als het gebruik van een hotelkamer voor één nacht of de verhuur van parkeerruimte voor voertuigen vallen *op het eerste gezicht* onder de definitie van verhuur of verpachting."

Voorts werd gesteld dat exclusief bezit niet vereist was:

"de begrippen 'verhuur' en 'verpachting' ... houden geen recht van exclusief gebruik in of een vaste duur voor het recht om gebruik te maken van de goederen in kwestie. Elke andere interpretatie is onverenigbaar met artikel 13(B)(2) ... waaruit duidelijk blijkt dat de verhuur van parkeerruimte voor voertuigen op het eerste gezicht verhuur of verpachting is in de zin van die bepaling. Een dergelijk contract houdt geen exclusief gebruik in

van de parkeergarage of zelfs van een bepaalde plaats in de parkeergarage."

In dat geval werd "verhuur of verpachting" geacht een afspraak te vereisen over de duur, welke duur in de berekende prijs tot uitdrukking moest komen.

2.2.3.13 Het HvJ-EU nam een strenger standpunt in over exclusief bezit in de zaak-*Stichting Goed Wonen* en begon de toets van "verhuur of verpachting" te ontwikkelen als een passieve activiteit die geen toegevoegde waarde genereert. Als vastgoed beschikbaar wordt gesteld aan een belastingplichtige, valt het echter binnen het economische stelsel dat bijdraagt aan de productie van goederen en diensten waarvan de kosten in hun prijs worden doorberekend. De Nederlandse woningbouwcorporatie had terecht btw in rekening gebracht over de vestiging van een recht van vruchtgebruik voor 10 jaar op een huizencomplex. Het vruchtgebruik werd geacht:

"aan betrokkene het recht te verlenen, gedurende een afgesproken periode en tegen betaling, om gebruik te maken van vastgoed als ware die persoon de eigenaar, met uitsluiting van elke andere persoon van het genot van een dergelijk recht".

In economische zin heeft een recht van vruchtgebruik kenmerken gemeen met verhuur, zodat lidstaten het als zodanig kunnen behandelen, ongeacht zijn eigen juridische aard.

2.2.3.14 Deze benadering is echter herzien door het HvJ-EU in *Belgische Staat v Temco Europe SA* (C-284/03 [2005]). Temco bood ruimte aan ondernemingen die panden deelden, zonder vastgestelde duur, waarbij de huur deels gekoppeld was aan de omzet en het aantal medewerkers. Net als in *Stockholm Lindopark* (C-150/99) (zie hierna) werd in de uitspraak het criterium van passiviteit benadrukt als "verhuur- of verpachtings"-overeenkomsten:

"die tot essentieel doel (hebben) het op passieve wijze tegen betaling beschikbaar stellen van panden of gedeelten van gebouwen gekoppeld aan het verloop van de tijd."

De afwezigheid van exclusiviteit en een afgesproken periode was niet fataal. Bij deze standpuntwijziging lichtte het HvJ-EU toe dat:

- exclusiviteit kon worden gedeeld en alleen beschikbaar hoefde te zijn jegens "alle andere personen die niet rechtens of contractueel bevoegd waren tot uitoefening van een recht met betrekking tot de zaak.;"
- eerdere uitspraken de duur hadden meegewogen bij het onderscheid tussen verhuur en industriële en commerciële activiteiten waarbij eerder de verlening van een dienst dan "het eenvoudigweg beschikbaar stellen van een zaak" werd geacht een activiteit te zijn "die eenvoudigweg gekoppeld was aan het verloop van tijd zonder enige noemenswaardige toegevoegde waarde te genereren".

2.2.3.15 Het HvJ-EU heeft deze benadering vervolgens ook gehanteerd in *Fonden Marselisborg Lystbådehavn* (C-428/02), waarin werd aangenomen dat overeenkomsten voor het aanmeren en de opslag van boten vrijgestelde "verhuur of verpachting" inhielden, ook al werd de aanlegsteiger, als de boot meer dan een dag weg was, vervolgens zonder vergoeding aangeboden aan bezoekers, aangezien "een dergelijk incidenteel gebruik geen schade veroorzaakt voor de huurder en niet kan worden geacht een verandering in de relatie teweeg te brengen...".

2.2.3.16 Wat is het belangrijkste kenmerk van de levering? In het kader van de btw was het zaak om het karakter van de hoofdlevering vast te stellen. Daartoe onderscheidt het HvJ-EU activiteiten die in essentie de levering van diensten inhouden en niet het eenvoudigweg beschikbaar stellen van vastgoed.

2.2.3.17 In *Mirror Group plc* (C-409/98 [2001]) stelde de Advocaat-Generaal:

"Naar mijn mening is deze idee dat de kenmerken van de verhuur of verpachting in een contract moeten overheersen, wil het contract onder de vrijstelling vallen, in dit kader zeer onbelangrijk. Daarmee zouden contracten die, hoewel ze een aantal kenmerken gemeen hebben met contracten tot verhuur of verpachting, zich primair richten op de levering van bijkomende diensten bij het gebruik van het vastgoed, uitgesloten zijn. ... Om de belangrijkste kenmerken van een contract vast te stellen, dienen we echter verder te gaan dan alleen een abstracte of puur formele analyse. Het economisch doel van het contract moet worden vastgesteld, d.w.z. de precieze wijze waarop de prestatie tegemoetkomt aan de belangen van partijen. Met andere woorden: we moeten het element vaststellen dat in de rechtstradities van verschillende Europese landen wordt aangeduid als het doel van het contract en wordt gezien als het economisch doel, dat is berekend op het realiseren van de belangen van elk der partijen, en dat het hart vormt van het contract. In het geval van verhuur ... bestaat dit in de overdracht door de ene partij aan de andere van een exclusief recht tot genot van een onroerende zaak gedurende een overeengekomen periode."

Ten slotte benadrukte hij het belang van de duur van het recht tot gebruik van de onroerende zaak.

2.2.3.18 In *Stockholm Lindopark* exploiteerde een Zweedse ontwikkelingsmaatschappij een golfbaan voor exclusief gebruik door ondernemingen die hun medewerkers en cliënten de mogelijkheid konden bieden om golf te spelen. Het HvJ-EU besloot dat:

- de activiteit van het exploiteren van een golfbaan in het algemeen niet alleen de passieve activiteit inhield van het beschikbaar stellen van de baan maar ook een aantal commerciële activiteiten en doorlopend onderhoud. De verpachting van een golfbaan zal niet gauw de hoofddienst zijn die wordt geleverd;
- de toestemming om de baan te gebruiken zal waarschijnlijk beperkt zijn voor wat betreft doel en gebruiksperiode. De periode van genot van een onroerende zaak vormt een essentieel element van verhuur.

2.2.3.19 In *Sinclair Collis* (C-275-01) oordeelde het HvJ-EU dat het commerciële doel van de installatie van sigarettenautomaten op een terrein waarvoor een ander een vergunning had, was om sigaretten te verkopen. Hoewel in de overeenkomst concurrenten werden uitgesloten, kon het hier niet gaan om "verhuur of verpachting" van een onroerende zaak, hoezeer de automaten ook verbonden waren met het terrein, aangezien slechts beperkte bezits- en beheersrechten werden verleend.

2.2.4 Betalingen inzake huurovereenkomsten tussen verhuurders, huurders en rechtverkrijgenden

2.2.4.1 Een betaling is vrijgesteld als het een betaling betreft voor een vrijgestelde levering. Indien een huurder een betaling verricht in verband met een verhuur, is deze vrijgesteld, ongeacht of het gaat om huur of om een vergoeding. Varianten op verhuur zullen gewoonlijk vrijgesteld zijn.

2.2.4.2 Servicekosten zijn uitsluitend vrijgesteld als desbetreffende diensten behoren bij een vrijgestelde levering van vastgoed en worden geleverd door de verhuurder, en niet door een derde.

2.2.4.3 Omgekeerde betalingen - Een omgekeerde betaling is vrijgesteld als niet alleen blijkt dat zij een levering betreft maar ook dat het gaat om de levering van grond. Btw is verschuldigd over de levering van goederen en diensten, niet over een betaling. Als wordt geconstateerd dat iets een levering betreft, is het een kwestie van analyse om te zien of die levering onder de vrijstellingen van artikel 135 valt. De belangrijkste zaken van het HvJ-EU in dit verband zijn *Mirror Group plc* en *Cantor Fitzgerald International* (C-108/99 [2001]), waarin een eerdere uitspraak in *Lubbock Fine* (C-63/92 [1994]) werd verworpen.

2.2.4.4 Indien:

- een verhuurder een huurder betaalt om een huurovereenkomst aan te gaan, kan het zijn dat er geen sprake is van levering door de huurder of dat deze btw-plichtig is - zie *Mirror Group plc*, bijvoorbeeld indien de betaling bouwwerkzaamheden betreft;
- de huurder de verhuurder betaalt om akkoord te gaan met de afkoop van een huurovereenkomst, kan daarover btw verschuldigd zijn;
- een vertrekkende huurder de rechtverkrijgende betaalt in verband met de overname van de huurovereenkomst, kan dat een btw-plichtige levering door de nieuwe huurder zijn - zie *Cantor Fitzgerald*.

2.2.5 Overige vastgoedgerelateerde btw-vraagstukken

2.2.5.1 Overdracht van een lopend bedrijf - Op grond van artikel 19 van de Richtlijn kunnen lidstaten zich op het standpunt stellen dat de overdracht van een "algemeenheid van goederen" geen levering van goederen vormt, maar dat de nieuwe eigenaar eenvoudigweg wordt beschouwd als de rechtverkrijgende van de overdragende partij. Zo kan een onderneming worden overgenomen zonder dat hierover btw verschuldigd is.

2.2.5.2 Kapitaalgoederenregeling - Artikel 187 t/m 191 van de Richtlijn kan van toepassing zijn op duurzame goederen, zoals gebouwen of substantiële werkzaamheden daaraan, waardoor de aftrek van voorbelasting over verschillende jaren wordt uitgesmeerd.

Wetgeving

Zevende btw-richtlijn 2006/112

Richtlijn 2009/47 tot wijziging van Richtlijn 2006/112 betreffende verlaagde btw-tarieven.

3. Gezondheid en veiligheid

3.1 De Europese Unie maakt op grond van artikel 153 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie wetgeving voor gezondheid en veiligheid op het werk. De belangrijkste voorziening daarin is de Kaderrichtlijn veiligheid en gezondheid op het werk (Richtlijn 89/391 betreffende de tenuitvoerlegging van maatregelen ter bevordering van de verbetering van de veiligheid en de gezondheid van de werknemers op het werk), aangevuld met meer specifieke richtlijnen, zoals de Richtlijn arbeidsplaatsen (Richtlijn 89/654). Het huidige strategisch EU-kader voor gezondheid en veiligheid op het werk 2014-2020 is uiteengezet in de mededeling van de Commissie 2014/332. Deze wetgeving van de Europese Unie kan gevolgen hebben voor het gebruik van vastgoed en dus voor de waarde daarvan. De wetgeving op het gebied van gevaarlijke activiteiten kan aanzienlijke beperkingen voor het gebruik of het ontwikkelingspotentieel met zich meebrengen.

3.2 Gebouwen en minder valide personen- EU-wetgeving voorziet in een aantal bepalingen ten aanzien van de toegankelijkheid van gebouwen voor minder valide personen. Richtlijn 89/654, paragraaf 20 van bijlage 1 en paragraaf 15 van bijlage 2 van Richtlijn 89/654/EEG vereisen dat er bij de inrichting van zowel nieuwe als bestaande arbeidsplaatsen “in voorkomend geval met gehandicapte werknemers rekening (wordt) gehouden. Dit geldt met name voor deuren, verbindingswegen, trappen, doucheruimten, wasruimten, toiletten, en werkplekken die rechtstreeks door gehandicapte werknemers worden ingenomen.” Richtlijn 95/16 formuleert vereisten voor de toegankelijkheid van liften voor minder valide personen.

3.3 Richtlijn 2000/78 tot instelling van een algemeen kader voor gelijke behandeling in arbeid en beroep brengt evenwicht aan tussen de eisen van redelijke aanpassingen aan de behoeften van minder validen en de daartoe vereiste inspanningen. Artikel 5 van laatstgenoemde Richtlijn stelt:

“Teneinde te waarborgen dat het beginsel van gelijke behandeling met betrekking tot personen met een handicap nageleefd wordt, wordt voorzien in redelijke aanpassingen. Dit houdt in dat de werkgever, naargelang de behoefte, in een concrete situatie passende maatregelen neemt om een persoon met een handicap in staat te stellen toegang tot arbeid te hebben, in arbeid te participeren of daarin vooruit te komen dan wel om een opleiding te genieten, tenzij deze maatregelen voor de werkgever een onevenredige belasting vormen. Wanneer die belasting in voldoende mate wordt gecompenseerd door bestaande maatregelen in het kader van het door de lidstaten gevoerde beleid inzake personen met een handicap, mag zij niet als onevenredig worden beschouwd.”

Het waarborgen van de toegankelijkheid van gebouwen zowel voor arbeid als voor toegang tot diensten is onderdeel van de Europese strategie inzake handicaps 2010-2020 (Een hernieuwd engagement voor een onbelemmerd Europa). In het verlengde daarvan geldt dat werkzaamheden die worden meegefinancierd door de Europese structuurfondsen rekening moeten houden met toegankelijkheid voor minder valide personen.

Wetgeving

Richtlijn 89/391 betreffende de tenuitvoerlegging van maatregelen ter bevordering van de verbetering van de veiligheid en de gezondheid van de werknemers op het werk.

Richtlijn 95/16 inzake de onderlinge aanpassing van de wetgevingen der Lid-Statens betreffende liften. Richtlijn 2000/78 tot instelling van een algemeen kader voor gelijke behandeling in arbeid en beroep.

3.4 Gevaarlijke activiteiten - Op grond van Richtlijn van de Raad 2012/18 betreffende de beheersing van gevaren van zware ongevallen zijn lidstaten verplicht planologische strategieën in te voeren voor het gebruik van grond rondom locaties waar gevaarlijke activiteiten plaatsvinden. Deze richtlijn is bekend als de Seveso III-richtlijn, omdat ze oorspronkelijk is ingevoerd naar aanleiding van het vrijkomen van dioxine bij een ongeval bij een chemische fabriek nabij Seveso. Deze Richtlijn is per 1 juni 2015 in de plaats gekomen van Richtlijn 96/82, die in 1997 was gewijzigd en vervolgens uitgebreid in Richtlijn 2003/105/EG naar aanleiding van industriële ongevallen in Toulouse, Baia Mare en Enschede. Het doel is om "er zorg voor (te dragen) dat de ten doel gestelde preventie van zware ongevallen en beperking van de gevolgen van dergelijke ongevallen in hun beleid inzake de bestemming of het gebruik van de grond en/of in andere toepasselijke takken van beleid in aanmerking worden genomen". De maatregelen die moeten worden genomen om deze doelstellingen te verwezenlijken omvatten onder meer toezicht op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande gevaarlijke inrichtingen en op de vestiging van nieuwe gevaarlijke inrichtingen. De uitbreidingen uit 2003 betroffen risico's die voortvloeiden uit opslag- en verwerkingsactiviteiten in de mijnbouw, uit pyrotechnische en explosieve stoffen en uit de opslag van ammoniumnitraat en ammoniumnitraatmeststoffen. Activiteiten waarop overige wetgeving van toepassing is, bijvoorbeeld nucleaire locaties en het vervoer van gevaarlijke stoffen, worden hiervan uitgesloten.

3.5 De voornaamste wijzigingen die door Seveso III voor dit regime zijn geïntroduceerd en welk regime nog volop in ontwikkeling is, behelzen dat informatie beter publiekelijk toegankelijk moet worden en de inspectiestandaarden moeten worden aangescherpt.

3.6 De vereiste planologische strategieën voor gebruik van grond kunnen beperkingen meebrengen voor het gebruik van grond nabij grote industriële inrichtingen, zoals chemische fabrieken en olieraffinaderijen, maar hun toepassingsgebied kan nog veel verder strekken. In het Verenigd Koninkrijk kunnen ze bijvoorbeeld gevolgen hebben voor de grond langs een hogedrukgasleiding. Die beperkingen op ontwikkelingspotentieel kunnen van invloed zijn op de waarde en kunnen taxaties nodig maken in verband met schadevergoeding of -beperking.

Wetgeving

Richtlijn betreffende het risico van ernstige ongevallen bij bepaalde industriële activiteiten 2012/18 (Seveso III-richtlijn).

4. Energie

4.1 Het energiebeleid van de EU is thans veelal gericht op een zeer substantiële terugdringing van de uitstoot van broeikasgassen uit energie. In grote lijnen houdt het beleid in dat:

- energie afkomstig dient te zijn uit bronnen die per saldo niet bijdragen aan die gassen, d.w.z. een zeer sterke nadruk op duurzame energiebronnen;
- energie voor verwarming en vervoer steeds meer uit elektriciteit moet worden gehaald;
- de energie-efficiëntie moet worden verhoogd.

Deze beleidspunten worden momenteel uitgewerkt in het kader van de algemene structuur van de Europese Energie-unie

4.2 Dit wordt aangepakt met een reeks instrumenten die zowel direct als indirect gevolgen hebben voor vastgoed en het gebruik daarvan, van de Richtlijn energie-efficiëntie en de Richtlijn energiestaat van de gebouwen tot de Richtlijn grote stookinstallaties, waarmee delen van de EU tegen 2020 meer dan een derde van hun bestaande opwekvermogen zullen verliezen, naast de gewone economische veroudering.

4.3 Op dit moment is het doel van de Richtlijn energie uit hernieuwbare bronnen (2009/28/EG) om ervoor te zorgen dat de EU uiterlijk in 2020 20 procent van haar totale energiebehoefte uit hernieuwbare bronnen haalt. Lidstaten moeten eisen stellen met betrekking tot een bepaald minimum gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen in nieuwe gebouwen en in bestaande gebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan. Eenzelfde doel geldt voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen met 20 procent uiterlijk in 2020 ten opzichte van 1990 - welk percentage wellicht nog verhoogd wordt naar 30 procent als ook niet-EU-landen meewerken - ondersteund door de Richtlijn energie-efficiëntie 2012. Meer recentelijk is ten doel gesteld om vóór 2030 broeikasgassen met 40 procent terug te dringen en om 45 procent van de benodigde energie uit hernieuwbare energie te halen (Een beleidskader voor klimaat en energie in de periode 2020-2030, COM 2014/15).

4.4 De druk die door deze doelstellingen wordt opgelegd, blijkt uit de Mededeling van de Commissie van november 2010 (COM(2010)639): Energie 2020, Een strategie voor een concurrerende, duurzame en continue geleverde energie. De titel geeft uitdrukking aan de doelstellingen die zijn gesteld aan het energiebeleid in het Verdrag van Lissabon, maar in het document wordt gesteld dat "de energiesystemen van Europa zich te traag aanpassen, terwijl de uitdagingen steeds groter worden" en wordt de zorg geuit dat de EU wellicht niet al haar energiestreefcijfers voor 2020 zal behalen:

"De tijd is kort. De Commissie zal dan ook de meeste voorstellen met het oog op het bereiken van de 2020-doelstellingen presenteren in de loop van de komende 18 maanden. Het proces van bespreking, vaststelling en tenuitvoerlegging moet snel verlopen. Op die manier zal de EU beter in staat zijn om de bouwstenen voor het 2020-project aan te brengen – normen, regels, voorschriften, plannen, projecten, financiële en personele middelen, technologiemarkten, maatschappelijke verwachtingen, enz. – en de Europese burgers voor te bereiden op de toekomstige uitdagingen."

4.5 Dit alles zal gevolgen hebben voor vastgoed, als locatie voor de opwekking van hernieuwbare energie dan wel ter verbetering van de efficiëntie van het gebruik van energie in vastgoed. Als er zich een aanzienlijke verandering voordoet in de kosten van vastgoed, samen met die van vervoer en andere belangrijke factoren, kan dat van invloed zijn op de beslissing van gebruikers en beleggers met betrekking tot de aard en de locatie van vastgoed.

4.6 Energie-efficiëntie - Er is duidelijk verbetering nodig in de efficiëntie waarmee energie wordt gebruikt, zodat het grootste voordeel al wordt bereikt bij het minste gebruik van hulpbronnen en dus een beperking van de verwachte toename van de vraag naar energie. Het algemene beleid wordt voor een belangrijk deel bepaald door de Richtlijn energie-efficiëntie. Problemen op het gebied van zowel efficiëntie als broeikasgassen kunnen worden aangepakt met systemen als het emissiehandelssysteem van de EU, waardoor het gebruik van fossiele brandstoffen om energie op te wekken relatief duurder wordt.

Evenzo kan energiebesparing een belangrijke rol spelen, die vooral van belang is voor gebouwen.

4.7 De bekendste EU-maatregel op dit gebied is de Richtlijn energieprestatie gebouwen uit 2010 (ter vervanging van die van 2002). Deze is van toepassing op gebouwen, met hun technische installaties, en niet zozeer op de activiteiten binnen die gebouwen.

4.8 Een van de belangrijkste doelstellingen van de Richtlijn is om de markt meer bewust te maken van energie-efficiëntie en -kosten. In de voorganger van de Richtlijn werd het systeem van Energieprestatiecertificaten (EPC's) ingevoerd, waarmee elk pand een energie-efficiëntiescore werd toegekend op basis van een relatief gestandaardiseerd systeem. Deze EPC's zijn nodig voor de verkoop aan een nieuwe koper of verhuur aan een nieuwe huurder van een breed scala aan gebouwen, vrijwel alle woonhuizen, bedrijfspanden en openbare gebouwen, en de meeste andere gebouwen, tenzij deze een "lage energiebehoefte" hebben.

4.9 De Richtlijn vereist dat in advertenties waarin een vastgoedobject te koop of te huur wordt aangeboden, de energiescore van het gebouw wordt vermeld en het EPC duidelijk zichtbaar is aangebracht in gebouwen van meer dan 250 m² en hoge bezoekersaantallen.

4.10 Op grond van de Richtlijn dienen nieuwe gebouwen tegen 31 december 2020 "bijna-energie neutraal" te zijn (na 31 december 2018 voor gebouwen waarin overheidsinstanties zijn gehuisvest die eigenaar zijn van die gebouwen) - een veeleisende doelstelling waarmee andere beleidstrends om de eisen aan energie-efficiëntie in nationale bouwnormen te verhogen nog eens worden versterkt. In de Richtlijn worden geen normen opgelegd voor bestaande gebouwen, behalve indien die een renovatie ondergaan die als een "ingrijpende renovatie" kan worden beschouwd, in welk geval de Richtlijn naleving van energieprestatienormen vereist. De Richtlijn legt een stelsel van keuringen op voor verwarmings- en airconditioninginstallaties.

4.11 Deze Richtlijn wordt nader besproken in EVGN 8.

Wetgeving

Richtlijn energie uit hernieuwbare bronnen 2009/28

Richtlijn energieprestatie gebouwen 2010/31 Richtlijn

energie-efficiëntie 2012/27

5. Omgeving en milieu

5.1 Algemeen

5.1.1 Vraagstukken op het gebied van taxaties en milieu - De professionele taxatie van een vastgoedobject kan alleen de feitelijke markt weerspiegelen zoals die bestaat op de waardepeildatum, waarbij het evenwicht tussen vraag en aanbod, de hoop en de zorgen, en de informatie die de markt van belang acht, worden teruggebracht tot een enkel bedrag. Wetten en beleidsregels die van belang zijn voor vastgoed maken deel uit van die matrix van omstandigheden, maar kunnen die niet noodzakelijkerwijs aanjagen.

Taxaties kunnen niet vooruitlopen op de markt.

5.1.2 Milieuregelgeving kan grote kosten met zich meebrengen voor vastgoed- en bedrijfseigenaren en -gebruikers, zodat het belangrijk is om inzicht te hebben in de mogelijke gevolgen daarvan in een bepaalde situatie en dus voor de waarden van vastgoed. Deze zorgen worden gedeeld door kredietverstrekkers. En er moet ook rekening mee worden gehouden in geval van verhuur.

5.1.3 Toename van de milieuwetgeving van de Europese Unie - In het oorspronkelijke Verdrag van Rome van 1957 werd het milieu niet genoemd. Toen in het begin van de jaren zeventig de milieuproblematiek steeds meer in de belangstelling kwam te staan, werd daarvan door de EEG in oktober 1972 voor het eerst officieel melding gemaakt in een verklaring van de toenmalige zes staatshoofden. Dit was het startsein voor het eerste van zes Milieu Actieprogramma's, waarin brede beleidsdoelstellingen uiteen werden gezet. Het huidige en inmiddels zesde programma betreft de periode 2002 t/m 2012 en kent vier "milieukernpunten": klimaatverandering, natuur en biodiversiteit, milieu met gezondheid en welzijn en natuurlijke hulpbronnen en afvalstoffen.

5.1.4 In jurisprudentie en daaropvolgende verdragen zijn de activiteiten van de Europese Unie op het gebied van milieubeleid progressief uitgebreid vanuit de gedachte dat veel vraagstukken zowel voor wat betreft oorzaak als voor wat betreft gevolg buiten het bereik van individuele landen komen. In de periode van 1973 tot 1986 ontwikkelde zich geleidelijk EU- milieuwetgeving voor water, afvalstoffen en vervolgens luchtvervuiling, alvorens een verdere impuls te krijgen door het Seveso-incident. In het bijzonder werd de rol van de EU bevestigd in de Europese Akte 1987 (die sindsdien is gewijzigd) en toegepast door het HvJ-EU in zijn constitutionele interpretaties, zoals in de Titanium Dioxide-zaak (C-300/89 [1991]), die vaak vooruitlopen op formele constitutionele wijzigingen. In 1989 werd een apart Directoraat-Generaal Milieu opgezet binnen de Commissie, en in 1990 werd besloten tot de instelling van een Europees Milieuagentschap dat, met ingang van 1993, elke drie jaar een rapport moet opstellen over de staat van het Europese milieu. De EU spreekt niet alleen specifieke wetgeving af maar stelt ook kaders op voor algemene milieubeleidsregels. In 2001 werd een "Strategie voor duurzame ontwikkeling" overeengekomen.

5.1.5 Dit is een groot, divers, complex en zich ontwikkelend gebied met grote gevolgen voor vastgoed. Elk onderdeel van de EU-wetgeving zal naar verwachting een geheel van jurisprudentie bevatten en zal, zeker in het geval van Richtlijnen, naar verwachting worden verhelderd en soms uitgebreid in nationale uitvoeringsregels. Vaak zal er voor elk daarvan sprake zijn van veel bijbehorende, opvolgende, wijzigende en verwante EU-wetgeving.

5.1.6 Het eerste belangrijke ingrijpen door de EU ten behoeve van natuurbehoud was de Vogelrichtlijn 1979, waarin een benadering uiteen werd gezet voor beleid op het gebied van behoud, die later werd uitgebreid in de Habitatrichtlijn. Die natuurbehoudbelangen werden vervolgens sinds 1985 breder toegepast in de MER-richtlijn, die eerst van toepassing was op voorstellen voor grootschalige projectontwikkeling, maar nu een belangrijke kwestie vormt voor veel ontwikkelingen - zie hierna onder 5.2.

5.1.7 De Europese Akte 1987 was de eerste formele bevestiging van de rol van de EU in het milieubeleid, die daarvoor nog onduidelijk was. In de uitspraken van het HvJ-EU in de zaak *Titanium Dioxide* [1991] en *Wallonian Waste* (C-2/90 [1993]) werd dit standpunt uitgewerkt. Sindsdien is het geconsolideerd en versterkt in het Verdrag van Amsterdam 1997, in artikel 95 en 174 t/m 176. Artikel 174 lid 2 luidt eenvoudigweg:

"De Gemeenschap streeft in haar milieubeleid naar een hoog niveau van bescherming, rekening houdend met de uiteenlopende situaties in de verschillende regio's van de Gemeenschap. Het beleid van de Unie berust op het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen, het beginsel dat milieuaantastingen bij voorrang aan de bron dienen te worden bestreden, en het beginsel dat de vervuiler betaalt."

Sinds het Verdrag van Amsterdam luidt artikel 6 van het Verdrag:

"De eisen inzake milieubescherming moeten worden opgenomen in de bepaling en uitvoering van het in artikel 3 bedoelde beleid en de in artikel 3 bedoelde activiteiten van de Gemeenschap, in het bijzonder met het oog op het bevorderen van duurzame ontwikkeling."

Als gevolg hiervan maakt milieubescherming thans integraal deel uit van het kader van de EU-wetgeving en is, naast de voorzorgsbeginselen en het beginsel dat de "vervuiler betaalt", "duurzame ontwikkeling" bevestigd als kernbeginsel (en ook zo vermeld in artikel 2 van het Verdrag van de Europese Unie). Artikel 95 en 176 bieden lidstaten de mogelijkheid om strengere eisen te stellen.

5.1.8 Milieubescherming is geen allesoverheersend doel. In *R v Secretary of State for the Environment Transport and the Regions, ex p First Corporate Shipping Limited* (C-371/98 [2000]) merkte de Advocaat-Generaal bij het HvJ-EU op dat de verwijzing naar "duurzame ontwikkeling" in de Considerans bij het Verdrag niet betekent dat:

"de belangen van het milieu noodzakelijkerwijs en systematisch moeten prevaleren boven de belangen die worden verdedigd in het kader van ander beleid dat door de Gemeenschap wordt gevolgd in overeenstemming met artikel 3 van het EG-Verdrag."

Het is een politieke kwestie van vereniging van tegenstrijdige belangen op EU-niveau. Dit werd bevestigd door de Advocaat-Generaal in *Oostenrijk v Parlement/Raad* (C 161/04 [2006]):

"Hoewel deze bepaling in dwingende bewoordingen is opgesteld... kan zij niet worden geacht een norm neer te leggen volgens welke milieubescherming bij de vaststelling van Gemeenschapsbeleid altijd moet worden geacht te prevaleren. Een dergelijke uitleg zou een onaanvaardbare beperking inhouden van de discretionaire bevoegdheden van de Gemeenschapsinstellingen en de Gemeenschapswetgever. Op zijn best dient het te worden gezien als een verplichting voor Gemeenschapsinstellingen om zorgvuldig rekening te houden met ecologische belangen op beleidsgebieden die buiten dat van milieubescherming in enge zin vallen.

Alleen wanneer er kennelijk geen rekening is gehouden met ecologische belangen of wanneer daaraan volledig is voorbijgegaan, kan artikel 6 EG dienen als de norm voor toetsing van de rechtsgeldigheid van Gemeenschapswetgeving."

5.1.9 Maatregelen in verband met de klimaatverandering - De Europese Unie richt zich steeds meer op maatregelen om de klimaatverandering tegen te gaan. Deze maatregelen worden deels opgenomen in wetgeving inzake milieuvraagstukken (zie hiervoor onder Hoofdstuk 4), maar ook directer via beperkingen op uitstoot van broeikasgassen. Gebouwen zouden verantwoordelijk zijn voor ongeveer 40 procent van de uitstoot, terwijl grondbeheer het probleem kan versterken of juist verminderen. Het emissiehandelsstelsel en andere maatregelen kunnen gevolgen hebben voor de economische aspecten van bepaalde bedrijven. Meer in het algemeen kunnen vastgoedeigenaren en -gebruikers het belangrijk vinden om bij de beoordeling van vastgoed rekening te houden met de commerciële kwesties die ontstaan als gevolg van regelingen om de CO₂-uitstoot terug te dringen: biedt het object eenvoudige mogelijkheden om daarbij te helpen of is het duur om het aan te passen?

5.2 Milieueffectbeoordelingen en strategische milieubeoordelingen

5.2.1 In het algemeen heeft de EU relatief weinig ingegrepen in het beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, maar meer op manieren die van invloed zijn op beslissingen over specifieke voorstellen. De meest algemene ingreep op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling is door middel van richtlijnen die milieueffectrapportages (MER's) vereisen voor specifieke categorieën voorstellen voor projectontwikkeling. Deze voorschriften, die voor het eerst in 1985 in wetgeving werden gevat en in 1997, 2003 en 2009 werden bijgesteld, zijn gecodificeerd in de - in 2014 gewijzigde - MER-richtlijn van 2011.

5.2.2 Het doel is om te komen tot een systematische verantwoording, een milieueffectbeoordeling, van de te verwachten gevolgen van een ontwikkeling voor het milieu, en dus de overweging van maatregelen om aanzienlijke negatieve gevolgen te voorkomen. Hierbij wordt uitgegaan van een gestructureerde aanpak, met gebruikmaking van deskundigenrapportages ten behoeve van de partijen die beslissingen nemen over ruimtelijke ontwikkeling. Voor projecten die staan vermeld in bijlage I van de Richtlijn dienen milieueffectrapportages aanwezig te zijn terwijl lidstaten zelf moeten bepalen of er voor de in bijlage II vermelde projecten een MER vereist is ("screening").

5.2.3 De uitspraak van het HvJ-EU in *Commissie v Ierland* (C-215/06) suggereert dat een lidstaat niet achteraf toestemming mag verlenen voor een ontwikkeling voor een regeling waarvoor geen MER is overgelegd zonder dat er een nieuwe MER wordt verstrekt. Dit zou een groot probleem kunnen opleveren voor de beoordeling van bepaalde vastgoedobjecten.

5.2.4 In 2001 is in de Richtlijn strategische milieubeoordeling de noodzaak voor milieubeoordelingen uitgebreid tot plannen of programma's die het kader vormen voor toestemming voor toekomstige ontwikkelingen voor landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ontwikkeling. Dit geldt voor projecten die zijn vermeld in Bijlage I of II bij de MER-richtlijn 1985 en voor alle plannen waarvoor een beoordeling nodig is op grond van de Habitat-richtlijn 1992.

Wetgeving

Richtlijn Milieueffectbeoordeling (MER-Richtlijn) 2011/92.

Richtlijn 2014/52/EU tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen van het milieu voor bepaalde plannen en programma's 2001/42 (bekend als de Richtlijn strategische milieubeoordeling).

5.3 Water

5.3.1 De meeste watervraagstukken vallen in drie categorieën:

- waterkwaliteit - verontreiniging in allerlei vormen.
- waterschaarste - tekort,
- waterkwantiteit - overstromingsrisico.

Het EU-beleid richt zich in het algemeen op de waterkwaliteit, maar de verdergaande Kaderrichtlijn Water gaat thans ook impliciet in op schaarste en de Hoogwaterrichtlijn vereist maatregelen met betrekking tot overstromingsrisico. De ecologische rol van waterlichamen wordt erkend in wetgeving op het gebied van natuurbehoud, waarbij soms een aanzienlijke beperking wordt opgelegd aan ontwikkeling.

5.3.2 De eerste EU-wetgeving inzake waterkwaliteit was de Drinkwaterrichtlijn 1975. Sinds 1990 is de wetgeving geleidelijk aan uitgebreid. Het meest ingrijpende stuk algemene wetgeving is de Kaderrichtlijn Water van 2000, die vóór 2015 volledig moet zijn geïmplementeerd, waarbij aan de lidstaten die daaraan niet voldoen boetes in het vooruitzicht worden gesteld.

5.3.3 Vraagstukken op het gebied van waterverontreiniging kunnen worden onderverdeeld in puntbronverontreiniging (bijvoorbeeld bij een specifieke rioolpijp, fabrieksafvoer of lokaal incident) en verspreide vervuiling als gevolg van de achterliggende omgeving. Algemene vervuilingswetgeving kan effectief zijn bij het beperken van het risico van puntbronvervuiling en bij het bestraffen van incidenten. In de Kaderrichtlijn Water worden de vele malen lastiger problemen aangepakt van verspreide vervuiling vanuit een achtergrond van verontreinigende stoffen, variërend van bodem, meststoffen, onkruid- of ongediertebestrijdingsmiddelen, dierlijk afval en stedelijke afvoer tot in de natuur voorkomende chemicaliën en bacteriën.

5.3.4 In de Richtlijn gevaarlijke stoffen 1976 werden lidstaten verplicht om te voorkomen dat bepaalde stoffen in riolen terecht kwamen. Deze richtlijn is aangescherpt in latere richtlijnen inzake lozing in riolen. De voorwaarden voor lozingsvergunningen kunnen leiden tot een verhoging of verlaging van de waarde van de betrokken vastgoedobjecten.

5.3.5 De eerste Grondwaterrichtlijn werd in 1980 geïntroduceerd om de lidstaten te verplichten maatregelen te nemen ter voorkoming van vervuiling van het grondwater door een breed scala aan stoffen waarvan de lozing verboden dan wel beperkt moet worden, afhankelijk van hun toxiciteit. Deze Richtlijn is vervangen door de Grondwaterrichtlijn 2006/118, die thans deels opnieuw wordt beoordeeld.

5.3.6 De Nitraatrichtlijn is in 1991 geïntroduceerd om watervervuiling als gevolg van nitraten uit landbouwbronnen terug te dringen en dergelijke vervuiling verder te voorkomen.

In deze richtlijn werden lidstaten verplicht om nitraatkwetsbare zones aan te wijzen waarbinnen "goede landbouwpraktijk" moet worden afgedwongen, om zo de toepassingspercentages voor stikstofhoudende meststoffen te beperken en de opslag van mest en gier verplicht te stellen. Op oppervlaktewater en grondwatervoerende lagen in die zones moet toezicht worden gehouden, evenals op de eutrofe staat van zoet oppervlaktewater, riviermondingen en kustwateren.

5.3.7 De Richtlijn stedelijk afvalwater 1991 vereist voorafgaande regulering voor de lozing van industrieel afvalwater in het riool of zuiveringsinstallaties, en dus eventueel noodzakelijke voorbehandeling om het risico van vervuiling terug te dringen en het gebruik van inzamelingsystemen die worden ontworpen en onderhouden in overeenstemming met de "beste technische kennis zonder te leiden tot excessieve uitgaven". Dit geldt voor een inrichting gemeten naar haar "inwonerequivalent" (i.e.), een maatstaf voor de biologisch afbreekbare belasting van het afvalwater. Voor kwetsbare gebieden gelden strengere normen.

5.3.8 De Kaderrichtlijn Water geldt voor oppervlaktewateren (meren, bekkens, rivieren, kanalen, riviermondingen en wateren tot één zeemijl uit de kust) en grondwater. De doelstellingen van de richtlijn zijn:

- het voorkomen van verdere achteruitgang van wateren, en de bescherming en verbetering van aquatische ecosystemen;
- het bevorderen van duurzaam gebruik van water op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritaire stoffen, en het stopzetten of geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies of verliezen van prioritaire gevaarlijke stoffen in het aquatisch milieu. Prioritaire stoffen vallen zowel onder deze Richtlijn als onder de Richtlijn milieukwaliteitsnormen;
- vermindering van de verontreiniging van grondwater;
- het bijdragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Richtlijn vereist dat strategische beheersingsplannen voor elk stroomgebied laten zien hoe aan de doelstellingen voor zijn waterlichamen zal worden voldaan, waarbij zowel puntbronvervuiling als verspreide vervuiling aan de orde komt. De lidstaten dienen een goede oppervlaktewatertoestand te leveren zowel voor wat betreft chemische samenstelling als voor wat betreft ecologie en zorg te dragen voor de chemische toestand van het grondwater en de kwantiteit daarvan (zodat het grondwater niet opraakt als gevolg van de mate van onttrekking op de lange termijn). Deze normen zijn niet exact gedefinieerd, maar worden nu verwacht, in het bijzonder in op grond van andere EU-wetgeving aangewezen gebieden, maar kunnen ook worden uitgesteld tot 2021 of 2027.

5.3.9 Als kaderrichtlijn heeft deze richtlijn ook verschillende "dochterraichtlijnen" ten behoeve van de implementatie. De reeds ingevoerde dochterraichtlijnen zijn:

- Richtlijn gevaarlijke stoffen 2006/11 - een voorlopige maatregel;
- de Grondwaterrichtlijn 2006/118;
- Richtlijn milieukwaliteitsnormen 2008/105, waarin prioritaire stoffen worden vermeld en daaraan beperkingen worden gesteld en waarin de verplichting wordt opgelegd om uitstoot, lozingen en verliezen voor elk stroomgebied te inventariseren;

- en er zullen nog meer volgen.

5.3.10 In de Hoogwaterrichtlijn wordt een kader opgesteld voor de beoordeling en de beheersing van het risico van overstroming van gebieden in het binnenland en aan de kust. De lidstaten zijn verplicht een beoordeling uit te voeren voor elk stroomgebied, gevaren en risico's van overstroming te inventariseren en overstromingsbeheersingsplannen op te stellen. De aanwijzing van een locatie als risicogebied in geval van overstroming zal gevolgen hebben voor vastgoedobjecten in dat gebied, zowel uit praktisch oogpunt in geval van daadwerkelijke overstroming als vanuit het oogpunt van de gevolgen van die aanwijzing voor de beschikbaarheid of de kosten van verzekering. In sommige gevallen zal het op grond van overstromingsbeheersingsmaatregelen nodig zijn om stukken land te laten overstromen om ander vastgoed te beschermen door de waterstroom te reguleren - wat gevolgen heeft voor waarden.

Wetgeving

Drinkwaterrichtlijn 75/440.

Richtlijn lozing gevaarlijke stoffen in het aquatisch milieu 76/464.

Richtlijn stedelijk afvalwater 91/271.

Richtlijn nitraten uit agrarische bronnen 91/676.

Kaderrichtlijn Water 2000/60.

Richtlijn gevaarlijke stoffen 2006/11.

Grondwaterrichtlijn 2006/118.

Hoogwaterrichtlijn 2007/60.

Richtlijn milieukwaliteitsnormen 2008/105.

5.4 Milieuaansprakelijkheid en bodemverontreiniging

5.4.1 De (gewijzigde) Richtlijn uit 2004 betreffende milieuaansprakelijkheid met betrekking tot het voorkomen en herstellen van milieuschade zal van belang zijn voor vastgoedtransacties als er sprake is van vervuiling die gevolgen heeft voor de bodem, aangewezen beschermde natuurgebieden en grondwater.

5.4.2 Doordat het beginsel van "de vervuiler betaalt" - dat is verankerd in artikel 191 lid 2 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie - wordt toegepast, kan iemand aansprakelijk zijn op grond van de Richtlijn als hij wordt beschouwd als "exploitant". De exploitant van een in Bijlage III bij de Richtlijn vermelde activiteit draagt de risicoaansprakelijkheid voor maatregelen voor het voorkomen of herstellen van schade aan de bodem, grondwater, oppervlaktewater, kustwateren en beschermde soorten en natuurlijke habitats. In de Bijlage worden de Richtlijn inzake geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging en de Kaderrichtlijn afvalstoffen ingeroepen. Voor activiteiten die niet onder Bijlage III vallen, is de exploitant aansprakelijk voor maatregelen ter voorkoming van schade aan beschermde soorten en natuurlijke habitats indien hij nalatig is geweest of een fout heeft begaan.

5.4.3 Er is sprake van "milieuschade" aan:

- de bodem indien er een aanmerkelijk risico bestaat voor de menselijke gezondheid als gevolg van vervuiling door het aanbrengen van "stoffen, preparaten, organismen of micro-organismen".

De exploitant die de bodem heeft beschadigd dient dat aanmerkelijke risico weg te nemen;

- water indien er sprake is van een aanmerkelijke negatieve invloed op de ecologische, chemische of kwantitatieve toestand en/of het ecologische potentieel van het water;
- beschermde soorten of natuurlijke habitats indien er sprake is van aanmerkelijke negatieve effecten op het bereiken of handhaven van een gunstige staat van instandhouding.

5.4.4 Voor zowel water als beschermde soorten of habitats is de exploitant die de schade heeft veroorzaakt, aansprakelijk voor:

- primair herstel, waarbij het beschadigde in zijn oude, onbeschadigde staat wordt teruggebracht;
- complementair herstel waar dit niet mogelijk is; en
- compensatie door andere verbeteringen aan te brengen ter vergoeding van tussentijdse verliezen tussen de beschadiging en het herstel.

5.4.5 De Richtlijn is sindsdien gewijzigd op het punt van winningsindustrieën, de geologische opslag van koolstofdioxide en offshore-olie- en gaswinning.

5.4.6 Afval - Bodemvervuilingsvraagstukken zullen ook te maken hebben met de zich ontwikkelende EU-regimes inzake afval, die bedoeld zijn om de afvalstroom terug te dringen en recycling te bevorderen. De belangrijkste wetgeving is de Kaderrichtlijn afvalstoffen 2008, waarin het volgende uitdrukkelijk wordt uitgesloten:

- "bodem (in situ) met inbegrip van niet-uitgegraven verontreinigde grond en duurzaam met de bodem verbonden gebouwen" (artikel 2 lid 1 sub b); en
- "niet-verontreinigde grond en ander van nature voorkomend materiaal, afgegraven bij bouwactiviteiten, indien vaststaat dat het materiaal in natuurlijke staat zal worden gebruikt voor bouwdoeleinden op de locatie waar het werd afgegraven" (artikel 2 lid 1 sub c).

Overigens dient afval nuttig te worden toegepast of verwijderd zonder gevaar op te leveren voor de gezondheid van de mens, zonder processen of methoden te gebruiken die schade toebrengen aan het milieu, en met name zonder:

- risico voor water, lucht, flora en fauna;
- geluids- of stankoverlast te veroorzaken;
- schade te berokkenen aan natuur- en landschapsschoon.

Het beleid wordt geïmplementeerd door middel van regelgeving met betrekking tot milieuvergunningen, het opstellen van ontwikkelingsplannen en regimes voor een zorgplicht. De Richtlijn wordt ondersteund door de Richtlijn storten afvalstoffen, de Richtlijn afvalverbranding en de Richtlijn geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging.

Wetgeving

Richtlijn milieuaansprakelijkheid 2004/35.

Afvalwetgeving

Richtlijn storten afvalstoffen 99/31.

Richtlijn afvalverbranding 2000/76.

Richtlijn inzake geïntegreerde preventie en bestrijding [van verontreiniging] 2008/1.

Kaderrichtlijn afvalstoffen 2008/98.

5.5 Verontreiniging

5.5.1 De centrale richtlijn voor dit onderwerp is de Richtlijn inzake geïntegreerde preventie en bestrijding van verontreiniging, die van toepassing is op exploitanten met een aanmerkelijk vervuillingsrisico.

5.5.2 Naleving van normen is voor die ondernemingen belangrijk en hoort dus een aanzienlijke rol te spelen bij hun benadering van vastgoed.

5.5.3 In de hiervoor besproken waterwetgeving komt zowel puntbron- als verspreide vervuiling van het water aan de orde.

5.5.4 Verschillende richtlijnen hebben direct betrekking op luchtvervuiling en dus op de uitstoot van verschillende klassen industriële en andere inrichtingen. Al die richtlijnen vereisen van de lidstaten dat ze beperkingen stellen aan de luchtvervuiling door individuele inrichtingen. Dit houdt in dat een taxateur die te maken krijgt met een dergelijk vastgoedobject inzicht moet hebben in de mate waarin die inrichting voldoet aan de eisen en in de praktische gevolgen van eventuele tekortkomingen, aangezien die van invloed kunnen zijn op een taxatie.

Wetgeving

Richtlijn inzake geïntegreerde preventie en bestrijding [van verontreiniging] 2008/1.

Luchtvervuilingswetgeving die van belang is voor vastgoed

Kaderrichtlijn industriële emissies 84/360.

Richtlijn grote stookinstallaties 88/609.

Richtlijn verbranding stedelijk afval 89/369.

Richtlijn beoordeling en beheer luchtkwaliteit 96/62.

Richtlijn emissies vluchtige organische stoffen 1999/13.

Richtlijn afvalverbranding 2000/76.

Richtlijn grote stookinstallaties 2001/80.

5.6 Asbest en andere stoffen

5.6.1 De Asbestrichtlijn heeft aanzienlijke gevolgen voor het beheer van veel gebouwen die zijn gebouwd in de twintigste eeuw, toen asbest een goedkoop en doeltreffend bouw materiaal was dat werd gebruikt in dakbedekking, als panelen en anderszins. De Richtlijn is ingevoerd naar aanleiding van het verband van sommige vormen van asbest met kanker en:

- vereist een onderzoek naar de aanwezigheid van asbest in gebouwen; en
- legt normen op voor de verwijdering en afvoer daarvan.

Een en ander kan aanzienlijke meerkosten meebrengen voor bouwwerkzaamheden aan of de sloop van een vastgoedobject of de sanering en ontwikkeling van een locatie en dus gevolgen hebben voor de waarde daarvan.

5.6.2 Voor een beoordeling is specialistische kennis nodig. Het is gebruikelijk dat taxatierapporten uitsluitingen bevatten met betrekking tot asbest, waarbij wordt aanbevolen om opdracht te geven tot het opmaken van een deskundigenrapport of er anders van uit te gaan dat er asbest aanwezig is.

Wetgeving

Asbestrichtlijn 87/217.

5.7 Biodiversiteit en instandhouding

5.7.1 Natuurbehoud was een van de eerste belangrijke gebieden waarop de EU actief was in de zin van milieubeleid, dat soms boven op eerdere nationale bepalingen werd opgelegd. Inmiddels heeft dat beleid een structuur gegeneerd waarbij veel locaties worden aangewezen voor bescherming van hun waarde in dat opzicht door te regelen wat er in die gebieden niet is toegestaan. Het kan dan ook aanmerkelijke obstakels opwerpen voor de ontwikkeling of verandering van het gebruik van vastgoed dat gevolgen ondervindt van instandhoudingsbelangen. Het kan echter ook mogelijkheden bieden voor subsidies of jaarlijkse betalingen op grond van beheersingsovereenkomsten, onder voorbehoud van de staatssteunregels. Aangezien de instandhoudingsbelangen meestal locatiespecifiek zijn, zullen ze van belang zijn voor de waarde van die locatie. In aanvulling op nationale en internationale regelingen voor het aanwijzen van locaties vereisen ook EU-richtlijnen de aanwijzing van locaties:

- De Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (de Habitatrictlijn) verplicht de lidstaten om speciale beschermingszones (SBZ's - het netwerk daarvan wordt Natura 2000 genoemd) aan te wijzen om natuurlijke habitats en soorten van wilde flora en fauna van communautair belang in stand te houden of te herstellen. Daarnaast wordt hierin het Verdrag van Bern van 1979 inzake het behoud van wilde dieren en planten en hun natuurlijk milieu in Europa als EU-recht geïmplementeerd.
- De Richtlijn inzake het behoud van de vogelstand vereist de aanwijzing van speciale beschermingszones (SBZ's) op basis van de ornithologische criteria in de Richtlijn (*Europese Commissie v Nederland* C 3/96 [1999]) om te zorgen voor de overleving en instandhouding van bepaalde soorten.

Ook zijn er verschillende locaties die van belang zijn voor de Europese Unie door de Commissie aangewezen op voordracht van de lidstaten.

5.7.2 De lidstaten dienen vervolgens "passende maatregelen (te treffen) om ervoor te zorgen dat de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in de speciale beschermingszones niet verslechtert en er geen storende factoren optreden voor de soorten waarvoor de zones zijn aangewezen." (Artikel 6 lid 2, Habitatrictlijn).

5.7.3 Het HvJ-EU heeft deze richtlijnen in enge zin uitgelegd, zowel voor de eerste aanwijzing van gebieden als voor de daaropvolgende bescherming, in uitspraken over dergelijke gebieden, bijvoorbeeld in *Leybucht Dykes* (*Commissie v Duitsland* (C-57/89 [1991]), *Moerassen van Santoña* (*Commissie v Spanje* (C-355/90 [1993])) en *Lappel Bank* (*R v Secretary of State for the Environment, ex p Royal Society for the Protection of Birds*

(C-44/95 [1997]). Aanwijzing is een objectieve kwestie waarvoor economische criteria niet van belang zijn (R v Secretary of State for the Environment Transport and the Regions, ex parte First Corporate Shipping Limited C-371/98 [2001]). Het HvJ-EU heeft overweging van de gevolgen van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (*Commissie v Frankrijk* (C-96/98 [2000]) of de gevolgen van een uitstaande openbare raadpleging en staatseigendom (*Commissie v Frankrijk* (C-166/97 [1999]) afgewezen.

5.7.4 Zodra een gebied is aangewezen, dient de lidstaat dat gebied en de soorten waarvoor het is aangewezen te beschermen. Ontwikkelingsvoorstellen kunnen evenwel worden vergund na rijp beraad en voor zover ze de integriteit van het gebied niet zullen aantasten. De Richtlijn is na de uitspraken in Leybucht Dykes zo gewijzigd dat, als er geen andere oplossing is voor beschadiging van een aangewezen gebied, het gebied mag worden verkleind "om dwingende redenen van openbaar belang, waaronder redenen van sociale of economische aard". De lidstaat dient dan echter wel compensatiemaatregelen te nemen om ervoor te zorgen dat aan de algehele samenhang van Natura 2000 wordt voldaan, een doel dat meer vereist dan het simpelweg opleggen van beperkingen. Dit kan inhouden:

- het opnieuw creëren van een habitat op een nieuw of uitgebreid terrein dat wordt opgenomen in Natura 2000;
- het verbeteren van een habitat op een deel van het terrein of op een ander Natura 2000-terrein naar evenredigheid van het verlies als gevolg van het project;
- het voorstellen van een nieuwe locatie;

waarbij die nieuwe maatregel van kracht moet zijn als het Natura 2000-terrein beschadigd wordt. Aangezien veel Natura 2000-terreinen waterrijke gebieden betreffen, kan dit een bijzondere beperking betekenen voor de ontwikkeling van bijvoorbeeld kustgebieden, wat wenselijk kan zijn voor havens of energiecentrales. Het vereiste van compensatiemaatregelen voor verlies van onderlopende vlakten was een belangrijk kenmerk van de ontwikkeling van Cardiff Bay als deel van de stad.

5.7.5 In Bijlage II en IV bij de Habitatrictlijn worden honderden dieren- en plantensoorten vermeld die beschermd moeten worden. Eenzelfde bescherming geldt voor vogelsoorten indien dat op grond van de Vogelrichtlijn is bepaald. Deze bescherming is vaak van belang voor de potentiële ontwikkeling van vastgoed, aangezien hierbij de gevolgen voor deze soorten moeten kunnen worden beoordeeld, hetgeen tijdrovend en duur kan zijn. Voor zover die gevolgen aanmerkelijk zijn, kan daarmee rekening worden gehouden bij beslissingen over het al dan niet verlenen van toestemming voor ontwikkeling en, zo ja, onder welke voorwaarden. Een goed voorbeeld daarvan, nadat deze vereiste al gevolgen had gehad voor een plan voor diepwateraanlegplaatsen in de Dibden Bay nabij Southampton, was het project voor de ontwikkeling van de haven van Le Havre (Le Havre 2000). De aanwezigheid van vogelnesten op eilandjes in de monding van de Seine veroorzaakte enorme vertragingen terwijl de Franse autoriteiten en de Commissie in onderhandeling waren over aanpassingen van het project (zie *Catherine Prudhomme-Deblanc, Un Ministère Français Face à l'Europe – le cas du Ministère de l'Équipement des Transports et du Logement, pp. 341-345*). Voor zover dit van toepassing is, moet er eerst compensatie worden geboden omdat de aanwezigheid van beschermde soorten ook van invloed kan zijn op het beheer van vastgoed.

Wetgeving

Vogelrichtlijn 79/409. Habitatrichtlijn 92/43.

6. Gemeenschappelijk landbouwbeleid

6.1 Het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB) is sinds 1963 een belangrijk kenmerk van de EU geweest en is, hoewel Europese landbouwsubsidies tot aan 2020 zullen worden afgebouwd, nog steeds verantwoordelijk voor zo goed als 40 procent van de EU-begroting, met aanmerkelijke steun voor wie voor subsidie in aanmerking komen. Met veranderende politieke behoeften, budgettaire beperkingen en de eisen van wereldhandelsbesprekingen is het GLB geleidelijk aan veranderd van een regime op basis van steun voor productprijzen door middel van ingrijpen in de markt - vooral voor producten uit de gematigde klimaatzone, zoals granen, melk en rundvlees - dat dus vaak dient ter ondersteuning van de verkoop- en verhuurwaarde van grond die van nature voor die producten wordt gebruikt. In 1984 werden melkquota (thans beëindigd) geïntroduceerd om de kosten van het zuivelregime te beperken, en in 1992 (de MacSharry Reforms) en 2003 (de Bedrijfstoelageregeling) werden grote algemene hervormingen afgesproken. Na geringe aanpassingen van de in 2003 doorgevoerde hervormingen, met name in 2008 (de "check-up"), is er in 2015 een nieuwe basisbetalingsregeling tot aanpassing van de bedrijfstoelageregeling in het leven geroepen, die tot 2020 loopt. De verschillende lidstaten hebben op zeer uiteenlopende wijze de elementaire structuur en extra keuzemogelijkheden ervan uitgevoerd.

6.2 Tijdens het lange hervormingsproces is ook een deel van de GLB-begroting gebruikt ten behoeve van "plattelandontwikkeling", zijn er diverse steunmaatregelen genomen voor gebieden onder zware druk, zijn er milieuregelingen in de landbouw ingesteld en maatregelen genomen om de economie op het platteland te versterken of te diversifiëren. Lidstaten hebben verschillende benaderingen en accenten gehanteerd bij de implementatie hiervan, terwijl de toewijzing van middelen sterk per land varieerde.

6.3 In dit verband is vermeldenswaard dat de GLB-wetgeving bij verordening plaatsvindt en niet bij richtlijn, hoewel aangelegenheden van nationale implementatie gewoonlijk nog steeds aanvullende binnenlandse wetgeving vereisen.

6.4 Het GLB is onderverdeeld in twee "pijlers":

6.5 Pijler 1 omvat in essentie de jaarlijkse rechtstreekse betalingen aan boeren (thans de basisbetalingsregeling met verwante regelingen) en marktbeheer. De basisbetalingsregeling is een uitkering aan subsidiabele boeren voor de oppervlakte aan subsidiabele landbouwgrond die zij tot hun "beschikking" hebben. Omdat hiermee wordt voldaan aan wereldhandelsverdragen hangt de uitkering niet af van het soort of de omvang van de huidige landbouwproductie - ze is "losgekoppeld" (hoewel sommige lidstaten beperkte bevoegdheden hebben gebruikt om beperkte productieondersteunende regelingen te behouden of te ontwikkelen). De basisbetalingsregeling wordt vervolgens aangevuld met een "vergroeningsbetaling" (met name van belang voor agrarische bedrijven met bouwland, waarbij men moet voldoen aan eisen op het gebied van gewasdiversificatie en ecologische aandachtsgebieden) en andere eventuele, optionele betalingen.

6.6 De hoofdmoot van de regeling wordt gevormd door een systeem van overdraagbare rechten (uitgedrukt in hectare), dat doorgaans wordt toegewezen op basis van subsidiabele landbouwgrond volgens de declaratie in 2015, waarbij de betalingspercentages zijn gebaseerd op eerdere aanspraken maar die zich momenteel in elke betalingsregio geleidelijk aan steeds meer in de richting van standaardwaarden ontwikkelen. Het belang van het systeem zal derhalve van land tot land verschillen naar gelang de historische toezegging voor granen, vee en zuivel. Om de uitkering te realiseren, moeten de rechten elk jaar worden gekoppeld aan een equivalente oppervlakte van subsidiabele grond in hetzelfde uitkeringsgebied als waar de rechten zijn ontstaan.

6.7 De staten die recenter toegetreden zijn tot de EU, in het bijzonder in Midden-Europa, en die geen traditie van subsidie kennen, hebben tot nog toe een bedrijfstoelageregeling gehanteerd die eenvoudigweg is gebaseerd op de subsidiabele grond die elk jaar wordt gedeclareerd, en die wordt voortgezet met de mogelijkheid om over te schakelen naar de basisbetalingsregeling. Deze wordt uitgekeerd tegen standaardtarieven, hoewel ze voor Kroatië, als recentst toegetreden land, geleidelijk aan worden ingevoerd, waarbij de vroegere rechtstreekse betalingen langzamerhand worden afgebouwd.

6.8 De toets van grond die ter "beschikking" staat en in aanmerking komt voor een aanvraag, is door het HvJ-EU bestudeerd in *Landkreis Bad Dürkheim* (C61/09), waarin het Hof oordeelde dat de aanvrager een autonome boer op het land moet zijn die agrarische werkzaamheden op het land beheert (en dus in hoofdzaak moet kunnen voldoen aan het randvoorwaardensysteem voor landbouwsubsidies ("cross-compliance"). Binnen de uiteenlopende vastgoedwetgeving in lidstaten was dit niet uitgedrukt in de zin van erfpachtverhoudingen.

6.9 Pijler 2 is de Verordening Plattelandsontwikkeling. Deze biedt op uiteenlopende manieren steun, vaak op langere termijn of op een meerjarenbasis, waarvan de volgende meestal van het grootste belang zijn voor de beoordeling van vastgoed:

- milieuregelingen in de landbouw, die vaak verbintenissen inhouden waarbij de grond voor perioden van vijf jaar verbonden wordt. De aanvrager dient het land in beheer te hebben, wat wordt gezien als iets anders dan het land tot zijn beschikking hebben;
- Steun aan probleemgebieden (LFA's), die worden gedefinieerd als gebieden met vaak lastige of ongunstige terreinen die worden gezien als problematisch voor landbouwdoeleinden, maar die vaak een sociaal, cultureel of landschapsbelang dienen. Deze uitkeringen zijn uiteenlopend gedaan op basis van het aantal subsidiabele dieren, de betreffende oppervlakte of tegenwoordig soms ook voor milieuverplichtingen in de landbouw; Deze uitkeringen worden, voor zover deze nog worden uitbetaald, momenteel afgebouwd; lidstaten die nog specifieke steun willen verlenen, kunnen dat doen onder pijler 1 voor de gheherdefinieerde gebieden met natuurlijke beperkingen.

6.10 De uitkeringen die op basis van beide pijlers worden betaald zijn onderhevig aan boetes voor overtreding van de regels met betrekking tot de randvoorwaarden, waarin wettelijke verplichtingen en minimale eisen voor grondbeheer worden opgelegd.

6.11 Deze regelingen en de administratie daarvan zijn niet alleen van belang voor de betrokken partijen, maar zijn vaak ook complex voor zowel de boer als de uitkeringsinstanties, en variëren aanzienlijk van lidstaat tot lidstaat (en soms zelfs binnen dezelfde lidstaat). Toegang tot en beperkingen aan uitkeringen kunnen van belang zijn voor zowel kapitaalwaarden als huurprijzen voor desbetreffend vastgoed.

Wetgeving

Verordening Rechtstreekse betalingen 1307/2013.

Verordening Plattelandsontwikkeling 1305/2013.

OVERZICHT VAN EU-WETGEVING

Vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekening

Vierde Richtlijn betreffende de jaarrekeningen van bepaalde vennootschapsvormen

78/660. Zevende Richtlijn betreffende de geconsolideerde jaarrekening 83/439.

Deze Richtlijnen zijn gewijzigd bij Richtlijnen voor:

- de uitzonderingen voor kleine en middelgrote vennootschappen en openbaarmaking van de jaarrekening in ecu 90/604;
- de uitbreiding van de vennootschapsvormen 90/605;
- de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen 2006/43, zoals gewijzigd bij 2008/30.

Richtlijn betreffende de jaarrekening en geconsolideerde jaarrekeningen van banken en andere financiële instellingen 86/635. Gewijzigd bij Aanbeveling van de Commissie 2000/408 - Verstrekking van informatie over financiële instrumenten en andere posten.

Richtlijn tot wijziging van de Richtlijnen 78/660, 83/349 en 86/335 met betrekking tot de waarderingsregels voor de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van bepaalde vennootschapsvormen evenals van banken en andere financiële instellingen - 2001/65.

Richtlijn betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen 91/674.

Richtlijn tot wijziging van de Richtlijnen 78/660, 83/349, 86/335 en 91/674 met betrekking tot de waarderingsregels voor de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van bepaalde vennootschapsvormen evenals van banken en andere financiële instellingen - 2003/51.

Verordening 2000/2909 betreffende het boekhoudkundig beheer van niet-financiële vaste activa.

Verordening 2002/1606 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen.

Verordening 2003/1725 tot goedkeuring van bepaalde internationale standaarden voor jaarrekeningen overeenkomstig Verordening 2002/1606.

Vastgoedtaxatie ten behoeve van financiële instellingen

Richtlijn betreffende toegang tot het bedrijf van kredietinstellingen en het prudentieel toezicht op kredietinstellingen en beleggingsondernemingen 2013/36.

De Verordening kapitaalvereisten betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen 575/2013.

Richtlijn hypothecair krediet 2014/17.

Richtlijn 2009/138 betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekerings- en het herverzekeringsbedrijf (Solvabiliteit II).

Richtlijn 2014/51 (Omnibus II).

Gedelegeerde Verordening van de Commissie 2015/35.

Richtlijn beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen ("Abi-richtlijn") 2011/61.

Vastgoedtaxatie in het kader van de staatssteunregels

Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, artikel 107 lid 1.

Mededeling van de Commissie 97/C 209/03 betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties.

Besluit van de Commissie van 20.12.2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen C(2011) 9380 definitief.

Btw en vastgoed

Zevende btw-richtlijn 2006/112.

Richtlijn 2009/47 tot wijziging van Richtlijn 2006/112 betreffende verlaagde btw-tarieven.

Gezondheid en veiligheid

Richtlijn 89/391 betreffende de tenuitvoerlegging van maatregelen ter bevordering van de verbetering van de veiligheid en de gezondheid van de werknemers op het werk.

Richtlijn 95/16 inzake de onderlinge aanpassing van de wetgevingen der Lid-Staten betreffende liften.

Richtlijn 2000/78 tot instelling van een algemeen kader voor gelijke behandeling in arbeid en beroep.

Richtlijn betreffende het risico van ernstige ongevallen bij bepaalde industriële activiteiten 2012/18 (Seveso III-richtlijn).

Energie

Richtlijn energie uit hernieuwbare bronnen 2009/28.

Richtlijn energieprestatie gebouwen 2010/31.

Richtlijn energie-efficiëntie 2012/27.

Milieuaansprakelijkheid

Richtlijn milieuaansprakelijkheid 2004/35.

Milieueffectbeoordelingen en strategische milieueffectbeoordelingen

Richtlijn Milieueffectbeoordeling (MER-Richtlijn) 2011/92.

Richtlijn 2014/52/EU tot wijziging van Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten

Richtlijn betreffende de beoordeling van de gevolgen van het milieu voor bepaalde plannen en programma's 2001/42 (bekend als de Richtlijn strategische milieubeoordeling).

Water

Drinkwaterrichtlijn 75/440.

Richtlijn lozing gevaarlijke stoffen in het aquatisch milieu 76/464.

Richtlijn stedelijk afvalwater 91/271.

Richtlijn nitraten uit agrarische bronnen 91/676.

Kaderrichtlijn Water 2000/60.
Richtlijn gevaarlijke stoffen 2006/11.
Grondwaterrichtlijn 2006/118.
Hoogwaterrichtlijn 2007/60.
Richtlijn milieukwaliteitsnormen 2008/105.

Vervuilde grond, milieuaansprakelijkheid en afval

Richtlijn storten afvalstoffen 99/31.
Richtlijn afvalverbranding 2000/76.
Richtlijn milieuaansprakelijkheid 2004/35.
Richtlijn inzake geïntegreerde preventie en bestrijding [van verontreiniging] 2008/1.
Kaderrichtlijn afvalstoffen 2008/98.

Verontreiniging

Richtlijn inzake geïntegreerde preventie en bestrijding [van verontreiniging] 2008/1.

Luchtvervuiling

Kaderrichtlijn industriële emissies 84/360.
Richtlijn grote stookinstallaties 88/609.
Richtlijn verbranding stedelijk afval 89/369.
Richtlijn beoordeling en beheer luchtkwaliteit 96/62.
Richtlijn emissies vluchtige organische stoffen 1999/13.
Richtlijn afvalverbranding 2000/76.
Richtlijn grote stookinstallaties 2001/80.

Asbest

Asbestrichtlijn 87/217.

Biodiversiteit en instandhouding

Vogelrichtlijn 79/409.
Habitatrichtlijn 92/43.

Gemeenschappelijk landbouwbeleid

Verordening Rechtstreekse betalingen 1307/2013.
Verordening Plattelandsontwikkeling 1305/2013.

DEEL 4

Technische documenten

European Valuation Information Papers:

EVIP 1 Duurzaamheid en taxatie

EVIP 2 Taxatiezekerheid en marktrisico

EVIP 3 Verdeling van waarde over grond en gebouwen

EVIP 4 Taxatie en overige kwesties in verband met periodieke belasting op onroerend goed

EVIP 5 Taxatiemethodiek

EVIP 6 Automated Valuation Models (AVM)

EVIP 7 Europese vastgoed- en marktbeoordeling: Handleiding voor taxateurs

EVIP 8 Bepaling reële waarde volgens IFRS 13

Samenvatting kwalificatie-erkenning: Door TEGoVA gestelde minimale opleidingsvereisten

Samenvatting van het Recognised European Valuer (REV)-programma van TEGoVA en het TEGoVA Residential Valuer-programma (TRV).

Woordenlijst

Leden van de Raad voor Europese Taxatiestandaarden TEGoVA-leden

EVIP 1

Duurzaamheid en taxatie

1. Inleiding
2. Duurzaamheid en gebruikers van vastgoedobjecten
3. Duurzame normen voor vastgoed
4. Taxatie en duurzaamheid

1. Inleiding

1.1 De tweërlei druk van economie en overheidsbeleid heeft ertoe geleid dat er meer aandacht is voor kwesties betreffende natuurlijke hulpbronnen, onder het paraplubegrip duurzaamheid. Te verwachten valt dat deze kwesties omtrent milieuprestaties en duurzaamheid door zowel regulering als het sentiment in de markt een steeds belangrijker rol zullen gaan spelen voor wie zich bezighouden met vastgoed, gebouwen en in voorkomende gevallen derhalve ook met taxatie. Veel grootzakelijke klanten en klanten die belang hechten aan ethische aspecten willen tegemoetkomen aan de steeds strengere normen op het gebied van duurzaamheid en verwachten van hun zakelijke partners dat die zich aan diezelfde strenge normen houden. Waarschijnlijk zullen zij deze kwestie bij een taxatieverzoek aan de orde stellen.

1.2 Het is duidelijk dat deze kwesties in ontwikkeling zijn, waarbij ook nieuwe zorgen, bijvoorbeeld in verband met klimaatverandering, op de voorgrond treden en de Europese Unie in haar energiebeleid steeds meer de nadruk legt op de rol van gebouwen. De nadruk die op de verschillende betrokken kwesties wordt gelegd, wisselt naarmate wetgeving en het marktsentiment zich ontwikkelen. Hoewel die kwesties vanuit economisch oogpunt vaak nog steeds eerder externe factoren vormen dan een beïnvloedende waarde zijn, zal regulering (inclusief fiscaliteit) de impact van deze kwesties vergroten, deels om de problemen die externe factoren beleidstechnisch opwerpen, te kunnen adresseren. Waar derhalve de markt veel van deze kwesties tot op heden veelal links heeft laten liggen, lijkt het er steeds meer op dat hierin verandering gaat komen. Naarmate specifieke kwesties zich uitkristalliseren en inzichtelijk worden, gaan ze meer en meer deel uitmaken van de standaardpraktijk. Het is misschien wel onontkoombaar dat wanneer duurzaam als concept ter sprake komt, de aandacht vooral uitgaat naar die kwesties die nog niet zijn uitgekristalliseerd, en sommige kwesties zullen mogelijk ook niet uitgekristalliseerd worden.

1.3 Zo zijn bijvoorbeeld energie, vanuit kostenooipunt, kwesties in verband met middelschaarste en thans ook klimaatverandering in het oog springende kwesties. De steeds strengere regelgeving (zoals de Europese Richtlijn Energieprestatie van gebouwen en de daarmee samenhangende energieprestatiecertificaten (EPC's) en andere instrumenten) voor nieuwe en bestaande gebouwvoorraden zullen er uiteindelijk toe leiden dat er kritischer wordt gekeken naar de energieprestatie en energie-efficiëntie van een gebouw. Dit betekent dat label- en certificeringssystemen waarvoor gebruik wordt gemaakt van onafhankelijke informatie vaker toepassing vinden, dat voorschriften in verband met energiecodes worden aangescherpt en dat er voor het bouwen van energie-efficiënte huizen subsidies en belastingvermindering beschikbaar

worden gesteld - doordat negatieve externe effecten worden geïnternaliseerd. Waar en wanneer dergelijke regels - en eventuele verschillen tussen objecten die in meerdere dan wel mindere mate aan die regelgeving voldoen - relevant worden voor partijen zoals eigenaren, kopers, huurders, verhuurders en overige partijen, zal de markt dit verdisconteren in de kapitaalwaarde, huurwaarde en alle overige factoren. Het is goed mogelijk dat we hetzelfde zullen zien gebeuren met betrekking tot zorgen over waterschaarste en waterkwaliteit, of andere kwesties.

1.4 Veel kwesties die onder de noemer duurzaamheid vallen, hebben betrekking op de lange termijn, zoals de geanticiperde ontwikkeling van energieprijzen of het omgaan met milieurisico's, ook al is de daarvoor benodigde specifieke informatie veelal ongewis en is de ontwikkeling van analyse-instrumenten nog in volle gang. Dat wil echter niet zeggen dat deze vragen onbelangrijk zijn.

1.5 Taxateurs moeten hun werk doen binnen de grenzen van hun professionele vaardigheden. Dit houdt doorgaans in dat ze een beroep moeten doen op relevantie expertise, certificering en rapporten voor wat betreft het duurzame karakter van een object, in plaats van deze eigenhandig te verzorgen. Dit volgt de bestaande praktijk ten aanzien van milieukwesties zoals het beoordelen van verontreiniging, asbest, overstromingsrisico of bodemerosie, waarvoor taxateurs moeten kunnen begrijpen wat specialisten in hun rapporten bedoelen en moeten kunnen beoordelen hoeveel gewicht ze eraan moeten toekennen. Taxateurs kunnen alleen taxeren op basis van de huidige marktsituatie. Ze kunnen geen hypothesen maken over de toekomst. Dit document is bedoeld om taxateurs bewuster en "gevoeliger" te maken voor deze kwesties en daarmee hun inzicht in de steeds veranderende markten te vergroten.

1.6 Duurzaamheid- In algemene zin betekent duurzaamheid het vermogen tot in stand houden. Hoewel in dit artikel vooral op de milieuaspecten van duurzaamheid wordt ingegaan, zitten er ook economische en maatschappelijke kanten aan. Bovendien zijn veel aspecten die te maken hebben met economische duurzaamheid mogelijk al relevant voor taxaties. Zo waren economische concepten als duurzame inkomsten uit verhuur of duurzame cashflow al gangbaar lang voordat het huidige gebruik van het woord in zwang raakte.

1.7 Naarmate middelen en natuurlijke systemen meer onder druk zijn komen te staan, is de aandacht meer verschoven naar de mate waarin middelen en natuurlijke systemen in stand kunnen worden gehouden door middel van interventie en beheer. De aandacht voor milieubeperkingen heeft geleid tot één bepaalde definitie van duurzaamheid, in de zin van verbetering van de levenskwaliteit van mensen binnen de grenzen van wat de ondersteunende ecosystemen aan kunnen.

1.8 Duurzame ontwikkeling- Die benadering impliceert reeds de problemen die aan de orde zijn als we duurzaamheid willen afstemmen op menselijk handelen of een verandering daarin. Het concept "duurzame ontwikkeling" werd gepropageerd door de Wereldcommissie voor milieu en ontwikkeling (commissie Brundtlandt) in haar in 1987 gepubliceerde rapport. Sindsdien vormt het een belangrijke component in menige beleidsdiscussie over economische, maatschappelijke en milieukwesties. In haar rapport *Our Common Future* definieerde de Commissie Brundtlandt duurzame ontwikkeling als volgt:

"ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generaties zonder dat dit toekomstige generaties berooft van de mogelijkheid om in hun behoeften te voorzien."

De voorstellen van deze commissie werden in 1982 overgenomen door de Conferentie van de Verenigde Naties over Milieu en Ontwikkeling in Rio de Janeiro en leidde tot belangstelling in binnen- en buitenland, waaronder de VN-commissie Duurzame ontwikkeling.

1.9 Het is een duurzaam, breed maar vaag concept waar van alles in past. De formulering biedt geen oplossing als er sprake is van tegenstrijdige economische, maatschappelijke en milieudoelstellingen. We mogen wel stellen dat, aangezien de nadruk op een van deze doelstellingen per partij, per situatie en per periode zal variëren, deze vaagheid heeft bijgedragen tot de algemene aanvaardbaarheid, zo niet robuustheid, van het concept. Een meer vastomlijnde definitie is er sindsdien niet gekomen en voor verschillende mensen, in verschillende samenhangen en in verschillende tijdsperiodes zal ook de praktische betekenis anders zijn.

1.10 Nu het momentum van dergelijke beleidsdiscussies toeneemt, kan duurzame ontwikkeling het best worden gezien als een proces in plaats van een omschreven eindpunt, waarbij dat proces momenteel in toenemende mate wordt beïnvloed door zorgen aangaande klimaatverandering en middelschaarste.

1.11 Er zijn diverse instrumenten en concepten ontwikkeld om ten aanzien van vastgoed milieuaspecten mee te nemen, zoals de levenscyclusbeoordeling, van wieg tot wieg, ecologische-voetafdrukanalyse en duurzame ("groene") gebouwen. Deze betrekken op uiteenlopende manieren de impact van ontwikkeling op het milieu en op ecologische systemen in de loop van de tijd, met een efficiënter gebruik van middelen en minder aantasting van het milieu, om veerkracht en aanpasbaarheid te ontwikkelen en met oog voor sociale billijkheid. Deze worden gemeten aan de hand van een groeiend aantal controles, procedures en indicatoren, die allemaal proberen om aspecten van het grotere concept te vangen en besluitvorming te beïnvloeden en worden daarmee een steeds belangrijker factor bij het gebruik en de ontwikkeling van land, vastgoed en gebouwen. Dit gebeurt niet alleen door middel van overheidsbeleid en regulering; marktpercepties en de vraag onder beleggers, bedrijven en hun klanten spelen daarin ook een rol.

1.12 Waar het bij het analyseren hiervan op aankomt is dat we per geval begrijpen of verdiscontering van de factor duurzaamheid waarde toevoegt of de waarde minder doet worden. Het kan worden beschouwd als kosten en als beperking. Zo ook kan duurzame groei vanuit economisch perspectief worden gezien als kans, dankzij de technische innovatie die die groei met zich meebrengt, terwijl conformiteit aan normen waarde kan beschermen of zelfs vermeerderen. Zodra een voorschrift of marktstandaard als norm wordt geaccepteerd, zal het niet voldoen aan die norm negatieve gevolgen hebben voor vastgoed dat niet aan die norm voldoet.

1.13 Meer globaal gezien wordt economische groei traditioneel beschouwd als een vijand van het milieu, hoewel er bewijs is (soms vereenvoudigd weergegeven in de ecologische Kuznets-curve) dat een hogere economische ontwikkeling kan zorgen voor verminderde aantasting van natuur en milieu, wellicht deels doordat dit middelen doet vrijkomen om die problemen aan te pakken die op dat moment als steeds belangrijker worden ervaren, maar ook doordat de aard van economische activiteit en de toegepaste technologieën veranderen. Deze overgang bij een toename in economische activiteit lijkt aanvankelijk vooral lokale externe factoren te verminderen, terwijl minder geconcentreerde externe factoren aangepakt worden zodra de inkomens stijgen. Hoe meer ontwikkeld technieken ter vermindering van milieuschade raken, des te eenvoudiger kunnen anderen deze ook toepassen. Zo ook vormt de toenemende schaalvergroting van economische activiteit een uitdaging. Kennisvermeerdering, geavanceerde technieken en wetenschappelijke vooruitgang creëren nieuwe uitdagingen - veertig jaar geleden zouden weinigen wakker hebben gelegen over de uitstoot van CO₂.

1.14 Naarmate de concepten in de praktijk duidelijker worden en er steeds meer informatie

beschikbaar is, zullen er naar alle waarschijnlijkheid immateriële goederen tot stand komen die op hun beurt ook weer een te bepalen waarde hebben waar ze kunnen worden losgezien van de onderliggende waarde.

1.15 In 2007 werd het Vancouver Accord opgericht als internationaal forum voor het bespreken van taxatievraagstukken in verband met het debat over duurzaamheid: “een commitment van organisaties op het gebied van taxatienormen om mondiaal het proces aan te vangen om duurzaamheid als integraal onderdeel op te nemen in taxaties en waarderingen.” Dat initiatief, dat weer stof bood voor vervol- en andere discussies, kan het taxatievak en de taxatiepraktijk helpen inspireren.

1.16 Waardebepaling van ecosystemen- Er is een uitdijend corpus, met name bedoeld voor economisch en milieubeleid, om de waarde te bepalen van zaken zoals hulpbronnen en ecologische activa, waaronder:

- verontreiniging, energie en materialen;
- milieubescherming en beheer van hulpbronnen;
- natuurlijke hulpbronnen;
- waardering van niet-marktgerelateerde stromen en in functie van milieuwaarden

bijgestelde totalen. Anderen hebben dit in aangepaste vorm toegepast op thema's zoals visvangst, water en landbouw. Het nog in een verkennend stadium verkerend concept “betaling voor ecosysteemdiensten” als manier om bij particuliere transacties in onderlinge overeenstemming tussen koper en verkoper een waarde toe te kennen aan het behalen van milieuresultaten, zoals dat ook het geval is bij het beheer van vastgoed, kan een aanzet vormen tot het introduceren van marktmechanismen op dit terrein en zodoende de vele actuele externe factoren helpen oplossen.

1.17 Deze benadering, die eigenstandig is ontwikkeld vanuit een economisch perspectief, neigt ertoe om waarden te identificeren die kunnen zijn gebaseerd op zeer uiteenlopende aannames dan die welke volgens de normen van het taxatievak vereist zijn. De daaruit voortvloeiende beoordelingen, die doorgaans een afspiegeling zijn van externe factoren en dikwijls uitermate gevoelig zijn voor gewijzigde aannames, kunnen al of niet nut hebben voor overheidsbeleid, afhankelijk van het realiteitsgehalte van de aannames waarop die beoordelingen zijn gebaseerd en van de nauwkeurigheid van de analyse, maar zullen noch een marktwaarde noch een reële waarde vertegenwoordigen. Het is denkbaar dat ze als maatstaf zouden kunnen dienen voor de beleggingswaarde (zie EVS 2), interessant voor de relevante beleidsmakers maar zonder enig verder belang. De noodzaak van het begrijpen en wellicht ook het verzoenen van de verschillen tussen de twee benaderingen kan toenemen naarmate de waardepaling van ecosystemen zich verder ontwikkelt. In de praktijk zijn de meer op economische principes gebaseerde waardepalingen van ecosystemen mogelijk relevanter bij het vergelijken van keuzemogelijkheden dan bij het identificeren van absolute waarden, terwijl meer specifieke waardebepalingen voor transacties individueel gedrag zouden kunnen beïnvloeden.

2. Duurzaamheid en gebruikers van vastgoedobjecten

2.1 De duurzaamheidsbeweging wordt nu in steeds sterkere mate voortgedreven door zorgen over klimaatverandering en richt zich op kwesties rondom energie en koolstof. Dit raakt alle aspecten van de activiteiten van een bedrijf, inclusief zijn onroerende zaken. Hieruit vloeien nieuwe termen voort zoals “groen bouwen” en “duurzaam bouwen”.

2.2 Eigenaren en huurders van vastgoed kunnen om verschillende redenen belang hechten aan duurzaamheid in het algemeen of bepaalde aspecten in verband met duurzaamheid, bijvoorbeeld, en met name, energie-efficiëntie, omdat men uit eigener beweging kosten wil terugbrengen, omdat men daarmee aan regelgeving voldoet of om de uitstraling naar de klanten toe.

2.3 Klimaatverandering als steeds prominentere factor bij beleidsvorming en het feit dat gebouwen in verband worden gebracht met ongeveer 40 procent van het energieverbruik, zorgen ervoor dat vastgoed extra in de kijker staat en kritisch wordt gevolgd. Niettemin vormen energiekosten voor sommige bedrijven slechts ongeveer 1 procent van de operationele kosten, terwijl personeelskosten maar liefst 85 procent van de operationele kosten van een huurder van een kantoor voor hun rekening kunnen nemen. Zulke verhoudingen beperken de impact van energievraagstukken op huurprijzen en waarde van gebouwen. Dit zou evenzeer kunnen suggereren dat de aspecten van het gebouw die de werkomgeving beïnvloeden mogelijk een belang hebben dat niet wordt onderkend. Wanneer huurders bereid zijn om een hogere huur te betalen voor objecten die voldoen aan geldende normen, dan zal dit de waarde ten goede komen, maar huurders hebben die bereidheid alleen als ze voordelen zien in het huren van een duurzaam gebouw. In de praktijk zal dit variëren afhankelijk van de economische situatie.

2.4 Voor eigenaren en bedrijven die hun oordeel vormen op basis van zuiver commerciële overwegingen, moet de vereiste investering een aanvaardbaar rendement opleveren. Het is mogelijk dat een investering in het verbeteren van gebouwinstallaties (zoals verwarming, ventilatie, airconditioning of koelinstallaties) niet gerechtvaardigd lijkt in relatie tot de financiële voordelen van de verhoogde energie-efficiëntie of de risicopremie van het betreffende object. Duurzaam huren (zie 3.3 hieronder) is een manier om de gebruikelijke onbalans tussen de belangen van verhuurders en van huurders in deze kwesties op te heffen.

2.5 Naarmate bedrijven ervoor kiezen om in hun manier van opereren er blijk van te geven meer rekening te houden met deze kwesties, of wanneer dat steeds vaker van hen wordt verwacht, dan zullen hun eigenaren en klanten mogelijk meer relevant bewijs daarvan willen zien. Grotere bedrijven zouden dat bewijs op de volgende manieren kunnen leveren:

- aantoonbaar maken van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)
- een “Carbon Reduction Commitment” (CRC)
- accreditatie conform ISO 14001 - de internationale norm voor milieubeheersystemen of EMAS, het communautair milieubeheer- en milieu-auditsysteem van de Europese Unie.

Zo'n commitment kan concreet gestalte krijgen in een “duurzame huurovereenkomst” (of Green Lease-overeenkomst).

2.6 Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) wil zeggen dat bedrijven uit eigener beweging maatschappelijke en milieuoverwegingen integraal deel laten uitmaken van hun dagelijkse praktijken om blijk te geven van ethisch verantwoord gedrag en om maatschappelijke omstandigheden te verbeteren. Eventueel worden daarbij ook de volgende aspecten in overweging genomen:

- basisbehoeften, zoals grondstoffen, energie, water;

- processen, zoals milieuvriendelijk produceren; en
- publiciteit, zoals betrekkingen met de gemeenschap.

In meer doorontwikkeld beleid zal dit ook de bezettingsgraad van en beleggingen in vastgoed omvatten en daarmee effect hebben op zowel de kapitaalwaarde als de huurwaarde.

2.7 Ondanks het vrijwillige karakter van MVO wordt het door steeds meer bedrijven in hun bedrijfsplannen en jaarverslagen opgenomen. In sommige gevallen kan MVO worden gezien als bewijs van kwaliteit en goed en bewust beheer. Voor de zeer grote ondernemingen kan er ten aanzien van deze aangelegenheden zelfs een wettelijke rapportageplicht gelden. In sommige landen is het publiceren van niet-financiële prestatie-indicatoren inmiddels al wettelijk geregeld.

2.8 VMO-beleid kan worden aangejaagd door het strategisch plan of de risicostrategie van een bedrijf, de behoefte aan subsidies en financiering of druk van beleggers, klanten en anderen. Om de impact ervan te kunnen beoordelen, zal een heldere verklaring van de beweegredenen van het bedrijf nodig zijn.

2.9 Sommige bedrijven hanteren voor hun verslaglegging het principe van de drie P's (Planet, People, Profit) om hun prestaties ten aanzien van de ecologische, maatschappelijke en economische aspecten van duurzaamheid te verantwoorden. Dit is noodzakelijkerwijs een benadering die continu in ontwikkeling is; zo zou het begrip duurzaamheid ook dermate kunnen worden uitgebreid dat technische en functionele kwaliteit hieronder worden begrepen.

2.10 Responsible Property Investment (verantwoorde investeringen in vastgoed; RPI) biedt investeerders een kader om de positieve effecten van het bezit, beheer en de ontwikkeling van vastgoed op de maatschappij en het natuurlijke milieu te maximaliseren en de negatieve effecten ervan zo beperkt mogelijk te houden. Het Financieel initiatief van het VN-milieuprogramma (UNEP FI) heeft principes opgesteld voor verantwoorde investeringen om ecologische, sociale en governancecriteria (ESG-criteria) op te nemen in ondernemingsbeleid en de ondernemingspraktijk, en reikt hiervoor een aantal toolkits aan. In de verklaring van het UNEP FI heet het dat ondernemingen moeten kijken naar hun “investeringsdienstverleners (...) om ESG-factoren in hun onderzoeks- en analysewerkzaamheden te integreren.” De beperkingen die zijn gesteld aan het wettelijke bezit van een huurder worden erin onderkend en men ziet een bijzonder cruciale rol weggelegd voor de belegger bij het bouwen, renoveren en beheren van gemeenschappelijke ruimte en de mogelijkheden die ontstaan bij beëindiging van het huurcontract - waarbij moet worden opgemerkt dat de belegger op elk van die punten meer zeggenschap heeft over duurzaamheidskwesties dan wanneer hij belegt in aandelen (met inbegrip van vastgoedbeleggingstrusts [REIT's]). De verantwoordelijke belegger dient samen met zijn huurders de impact van een vastgoedobject op maatschappij en milieu te beheersen, ook al bevatten maar weinig huurcontracten bepalingen die betrekking hebben op duurzaamheid.

2.11 Wanneer een belegging wordt overwogen, dan zouden vastgoedobjecten kunnen worden beoordeeld op:

- de locatie - het duurzame karakter van een locatie zou kunnen blijken uit een betere bereikbaarheid met het openbaar vervoer of omdat het een brownfield betreft;
- fysische eigenschappen - voldoen de gebouwen aan milieunormen, zoals BREEAM, LEED, Green Star of CASBEE (zie 3.2 hieronder)? Dit kan de beleggingskeuze kleiner maken, leiden tot een beperkter portefeuillediversificatie en, door een geconcentreerde vraag naar zulke objecten, de prijzen van, en daarmee ook het rendement uit die eigendommen beïnvloeden.
- huurders - eventueel op grond van hun zakelijke activiteiten.

De gegevens waarmee een dergelijke beoordeling kan worden onderbouwd, zijn dikwijls beperkt en onvolledig, en op sommige markten zijn er mogelijk hoegenaamd geen relevante gegevens beschikbaar.

2.12 Als alternatieve benadering kunnen objecten worden geselecteerd die tot de beste in hun klasse behoren. Dit zal echter ook weer moeten worden beoordeeld aan de hand van erkende certificerings- en beoordelingsystemen zoals BREEAM of EPC's. Hoewel deze benadering het eenvoudiger kan maken om vastgoed te identificeren waarvan de waarde meer toekomstbestendig is, zal zij meestal alleen kunnen worden toegepast voor nieuw vastgoed. Voor de meeste bestaande gebouwen worden bij verkoop of verhuur EPC's verstrekt, maar het resultaat kan tevens sterk afhangen van de gehanteerde beoordelingsmethodiek, die mogelijk geen accurate weergave geeft van de status van vastgoedtypen, waarvoor de benadering niet was bedacht.

2.13 Milieubeheersystemen (EMS) bieden bedrijven een instrumentarium om duurzaamheidsaspecten in overweging te nemen door continu verbetering na te streven op basis van de vier planningsstadia: nagaan wat er gedaan moet worden, het uitvoeren, controleren of het gedaan is en actief verbeteringen doorvoeren, waarbij gedurende al deze stadia rekening wordt gehouden met de milieueffecten en met de activiteit die die verandering tot stand brengt. Dit kan bedrijven helpen om te kijken naar kostenbesparingen, het beperken van juridische, financiële en reputatieschade (waaronder het identificeren van toekomstige wettelijke vereisten), marketingkansen en de verwachtingen van belanghebbenden. De eerste stap kan bestaan uit het evalueren van de huidige positie (als uitgangspunt), waaruit mogelijk blijkt dat er al veel is gerealiseerd zonder dat men bewust het "milieu" op het oog had, en van daaruit kan vervolgens een milieubeleid worden ontwikkeld om het toekomstige proces te sturen.

2.14 ISO 14001 bevat hiervoor normen op basis waarvan bedrijven kunnen worden gecontroleerd. Deze normen bestrijken vijf aspecten of stadia:

- milieubeleid;
- plannen van maatregelen;
- implementatie en uitvoering van het project;
- controle en corrigerende maatregelen;
- managementbeoordeling.

2.15 Het EMAS (Eco Management and Audit Scheme) biedt een Europese norm waaraan men zich weliswaar op vrijwillige basis kan verbinden, maar waarvan, zodra men zich hieraan heeft gecommitteerd, ook verplichte controles deel uitmaken (i.t.t. ISO 14001). Aangezien er aan sommige vereisten wetgeving ten grondslag ligt, kunnen er strengere eisen gelden dan voor ISO 14001, die in feite dezelfde strekking heeft. Bedrijven worden geacht om hun rechtstreekse en indirecte impact op het milieu in kaart te brengen en er een gewicht aan toe te kennen. Door middel van interne audits moeten het beheer van het betreffende aspect, de manier waarop het gebeurt en naleving van wettelijke vereisten worden beoordeeld en er volgt om de drie jaar een externe audit.

2.16 Levenscycluskosten- Een beoordeling van de duurzaamheid van een vastgoedobject kan de

volledige levenscyclus ervan betreffen, inclusief de bijbehorende externe factoren. Indien bij de waardebeoordeling de inkomstenmethode wordt gehanteerd, moeten kosten en inkomsten worden geanalyseerd en teruggebracht tot een actuele waarde. Met de levenscycluskostenanalyse (LCCA) wordt de actuele waarde van alle kosten voor de totale resterende levensduur van een gebouw berekend, inclusief de bouw-, exploitatie- en onderhoudskosten alsmede de kosten die ontstaan wanneer een gebouw het eind van zijn gebruiksduur heeft bereikt. In dergelijke benaderingen wordt mogelijk nog geen rekening gehouden met alle externe factoren waarvan eventueel sprake is.

2.17 In sommige Europese landen gelden landelijke normen en richtlijnen voor het uitvoeren van een LCCA. De toepasselijke kaderstellende internationale norm is ISO 15686-5, Gebouwen en constructies - Planning van de levensduur - Deel 5: Onderhoud en levenscyclus. ISO 15686-5 schrijft echter geen algemeen model voor deze analyse voor, zodat er in de praktijk verschillende benaderingen mogelijk zijn.

3. Duurzame normen voor vastgoed

3.1 “Groene gebouwen”

3.1.1 Een “groen” of “duurzaam” gebouw maakt efficiënter gebruik van middelen als energie, water, materialen en land dan gebouwen die zijn gebouwd volgens bestaande minimumnormen, ze produceren minder afval en uitstoot en bieden potentieel een beter binnenklimaat en betere werkomgeving, wat op zijn beurt weer de gezondheid, het comfort en het nut ten goede komt. Aangezien het concept “duurzaamheid” ervan uitgaat dat de behoeften van de huidige generaties niet ten koste mogen gaan van de mogelijkheid van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien, moeten groene gebouwen ook rekening houden met maatschappelijke, ecologische en milieuaspecten. Die bredere definitie omvat ook externe effecten en de impact over de generaties heen en daarmee de levenscyclus van het vastgoed.

3.1.2 De organisaties ASHRAE (American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers), IES (Illuminating Engineering Society of North America) en de USGBC (US Green Building Council) hebben in februari 2010 samen een norm opgesteld voor het ontwerpen van hoogpresterende groene gebouwen. In norm 189.1, *Standard for the Design of High-Performance Green Buildings Except Low-Rise Residential Buildings* (norm voor het ontwerpen van hoogpresterende groene gebouwen uitgezonderd laagbouw met woonfunctie), staat het volgende te lezen:

“een hoogpresterend duurzaam gebouw is een gebouw dat is ontworpen en geconstrueerd en exploitabel is op een wijze waardoor de milieuprestaties en economische waarde in de loop van de tijd stijgen, dat streeft naar een milieuprestatie in het gebouw zelf die de gezondheid van de bewoners/gebruikers ondersteunt en de tevredenheid en productiviteit van hen verhoogt door middel van het gebruik van vanuit milieuoogpunt te prefereren bouwmaterialen en systemen voor een efficiënt water- en energieverbruik.”

3.1.3 Die definitie toont aan dat het concept “duurzaamheid” verre van exact is wanneer het wordt toegepast op gebouwen die zelf onderling enorm verschillen in ontwerp, bouw en gebruik, waarbij tevens moet worden aangemerkt dat verschillende gebruikers hun eigen belangen hebben die in de loop van de tijd kunnen veranderen.

3.1.4 Onderstaande punten kunnen dienen als algemene checklist:

- locatie – is de locatie, indien van toepassing, zowel met het openbaar vervoer als met eigen vervoer bereikbaar?
- bestaand landgebruik van een nieuwbouwalocatie - de eventuele noodzaak om met verontreiniging of water verband houdende problemen aan te pakken;
- risico's waaraan de locatie van een gebouw staat blootgesteld, zoals overstroming, aardbevingen of vanwege de gekozen locatie of het ontwerp (zoals bij overstromingen vanaf een hard oppervlak);
- het ontwerp en de indeling van het gebouw, met inachtneming van aspecten zoals de verwachte gebruiksduur tot energiebeheer, inclusief materialen (bron, recycling, type, levensduur) en efficiënt gebruik van middelen;
- de kwaliteit als werkomgeving en daarmee het effect op de gezondheid en van gebruikers, en efficiëntie, die ventilatie en verlichting kan omvatten;
- energieverbruik en energiebronnen;
- waterverbruik;
- afvalbeheer;
- hoe veerkrachtig is het gebouw ten opzichte van toenemende kosten in verband met energie-, water- en afvalbeheer?

3.2 Certificering van gebouwen en instrumenten voor duurzaamheidsbeoordeling

3.2.1 Er zijn een aantal benaderingen gelanceerd om gebouwen te scoren op basis van gedefinieerde milieunormen, zowel wettelijk bepaalde als op vrijwillige basis, die een gestandaardiseerde beoordeling en certificering voor duurzame en energie-efficiënte gebouwen bieden. Er zijn wereldwijd rond de 30 beoordelingssystemen waarvan de toepassing op vrijwillige basis geschiedt en waarmee wordt gepoogd om de complexiteit van het concept “duurzaamheid” af te dekken. Wellicht onvermijdelijk richten deze zich in overweldigende mate op nieuwe of grondig gerenoveerde gebouwen.

3.2.2 Internationaal erkende schema's die een bruikbaarere algemene norm bieden voor internationale beleggers zijn onder meer:

- BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method, daterend uit 1990) waarmee de duurzaamheidsprestaties van een gebouw worden beoordeeld op basis van tien criteria (materialen, energie, vervoer, water, afval, verontreiniging, landgebruik, gezondheid en welzijn, innovatie en beheer), die bij elkaar worden opgeteld en van een score worden voorzien. Deze methode biedt verschillende regimes voor verschillende toepassingen, zoals industrieel, winkels of scholen. De eerste beoordeling van een nieuw gebouw kan plaatsvinden in het ontwerpstadium (met een voorlopig certificaat) en nadat de bouw is voltooid. De methode kan tevens worden gebruikt voor renovaties. Er zijn vijf punten waarop een voldoende moet worden gescoord. BREEAM meldt dat uit onderzoek blijkt dat ontwikkelaars van kantoorgebouwen doorgaans maximaal 2 procent meer investeren om hogere scores te behalen, waarbij die extra investering binnen tot twee tot vijf jaar wordt terugverdiend door een spaarzamere water- en energieverbruik.
- LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), een norm van de US Green Building Council (USGBC, daterend uit 1993) is van toepassing op nieuwe en gerenoveerde gebouwen. Deze norm is gaandeweg ontwikkeld om een regime van onderling gerelateerde normen tot

stand te brengen die ontwerp en bouw, onderhoud en exploitatie van gebouwen omvatten. Voor nieuwe projecten vanaf november 2016 geldt LEED v.4, dat in de plaats komt van LEED 2009, en waarbij meer nadruk wordt gelegd op informatie over materialen en de milieueffecten bij het opzetten van het scoresysteem van LEED 2009, met vier definitieve certificeringsniveaus. De hoofdcriteria van dit beoordelingssysteem zijn duurzame locaties, waterverbruik, energieverbruik en binnenklimaat, materialen en middelen en de kwaliteit van het binnenmilieu, naast scores voor ontwerpinnovatie en regionale prioriteit. De USGBC bracht in 2008 gegevens naar buiten waaruit voor gebouwen die voldeden aan de toenmalige LEED-normen het volgende bleek:

- 8,9 procent lagere exploitatiekosten
- 3,5 procent hogere bezettingsgraad, meer recentelijk 4 procent
- 3 procent hogere huursommen
- 6,6 procent hoger rendement op de investering
- 7,5 procent stijging van de marktwaarde

maar, zoals elders opgemerkt, kunnen er vele factoren van invloed zijn op dergelijke bevindingen.

3.2.3 Andere normen met een internationale reputatie zijn DGNB in Duitsland, HQE in Frankrijk, CASBEE in Japan, Green Star en NABERS in Australië. Bovendien kunnen landen afzonderlijk eigen binnenlandse normen of codes hanteren. Wat wordt beoordeeld en hoe verschilt per systeem en allemaal worden ze om de zoveel tijd herzien. Hun beoordelingsmethodiek is veelal eerder prescriptief dan dat er onderliggende principes worden toegepast om tot een beoordeling te komen.

3.2.4 Er zijn maar weinig basiscriteria voor het beoordelen van bestaande bouw. EPC's bieden een prescriptieve benadering van energiescores in de EU, terwijl de US Building Owners and Managers Association Go Green heeft ontwikkeld.

3.2.5 Alle benaderingen lijken per land anders te worden toegepast zodat zelfs de toepassing van EPC's per EU-lidstaat kan verschillen, wat problemen oplevert voor een internationaal begrip en een internationale beoordeling wanneer men de informatie met elkaar wil vergelijken. (*Opmerking* - In de Europese Richtlijn Energieprestatie van gebouwen uit 2010 wordt de Europese Commissie opgedragen om een vrijwillig Europees certificeringsprogramma voor niet voor bewoning bestemde gebouwen op te stellen (artikel 11(9) - zie EVGN 8)).

Van Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRES B) wordt verwacht dat deze zal werken als katalysator voor afzonderlijke duurzame ontwikkelingen daar deze benchmark beleggers een methode biedt op basis waarvan de duurzaamheidsprestatie van vastgoedfondsen tegenover elkaar kunnen worden beoordeeld. Het is onvermijdelijk dat dit een stimulans zal blijken voor een duurzame benadering van steeds meer activa.

3.2.6 Beleid en verwachtingen ten aanzien van duurzaamheid zijn aan continue verandering en ontwikkeling onderhevig. Verplichte normen voor nieuwe gebouwen die worden opgelegd door middel van reguleringssystemen voor bouwprojecten zouden weleens in toenemende mate het accent leggen op steeds strengere normen voor energieverbruik of voor passiehuizen en het gebruik van hernieuwbare energie evenals meer algemene duurzaamheidscriteria.

Op sommige terreinen kunnen deze wettelijke vereisten in de plaats komen van beoordelingsinstrumenten voor gebouwen op basis van vrijwilligheid of leiden tot nog strengere normen. De Europese Richtlijn Energieprestatie van gebouwen bepaalt dat nieuwe openbare gebouwen uiterlijk in 2018 moeten voldoen aan de "bijna energieneutraal"-norm en particuliere gebouwen in 2020 (zie EVGN 8).

3.3 “Duurzaam huren”

3.3.1 Het concept “duurzaam huren” is inmiddels in bepaalde sectoren van de vastgoedmarkt steeds meer ingeburgerd, wat weer gevolgen kan hebben voor de waardering van sommige vastgoedobjecten. Een concept voor wat intentie betreft, want een exacte, op de markt breed geaccepteerde definitie van duurzaam huren bestaat niet.

3.3.2 Duurzaam huren als concept is ontstaan als reactie op de gebruikelijke onbalans tussen de belangen van verhuurders en die van huurders op het gebied van milieuvraagstukken. Om de prestatie van een vastgoedobject te verbeteren zijn vaak kapitaalbeleggingen nodig, met soms lange terugverdientijden. Verhuurders en beleggers zullen niet gauw zulke kosten willen maken zonder dat daar een fatsoenlijk rendement tegenoverstaat. Huurders daarentegen zullen zich wel twee keer bedenken voordat ze gaan investeren in een object waarvan ze geen eigenaar zijn en dat ze maar voor een beperkte termijn huren. Een duurzame huurovereenkomst, die door de betrokken partijen in de praktijk mogelijk alleen wordt overeengekomen uit eigen commerciële of persoonlijke overwegingen, poogt om tussen de partijen bestaande geïdentificeerde duurzaamheidskwesaties te regelen en om te voldoen aan de steeds meer aangescherpte wettelijke normen.

3.3.3 In het algemeen heeft een duurzame huurovereenkomst betrekking op duurzaam/energie-efficiënt vastgoed op voorwaarden die duurzaamheid bevorderen. Die voorwaarden, die in de praktijk sterk kunnen variëren, hebben dikwijls betrekking op groene of energiezuinigheidsnormen, procedures ten aanzien van operationeel beheer en audits in verband met het meten van energieprestaties. Sommige vastgoedeigenaren nemen in hun duurzame overeenkomsten slechts een paar elementaire duurzaamheidsplichten op, zoals medewerking aan initiatieven voor energiebesparing, het verschaffen van informatie over energie, water en afval, het gebruik van duurzame materialen en een verbod op het schaden van de energieprestaties van het gebouw - zogezegd “lichtgroene huurovereenkomsten”. Aan de andere kant van het spectrum kunnen er bepalingen zijn opgenomen met targets voor energie- en waterverbruik en afval, inclusief afzonderlijke meteropname, rapportages, hypothetische grondslagen voor huurherziening, huurbijstellingen en het herstellen van de huurovereenkomst - de “donkergroene” variant (in de praktijk veelal beperkt tot enkele zeer hoogwaardige objecten op A-locaties). Dit kan betrekking hebben op aspecten zoals afvalverwijdering of het vermijden van vluchtige organische chemische stoffen in reinigingsmiddelen. Eventueel bevatten zulke huurovereenkomsten ook stimulerings- en boeteclausules op basis van overeengekomen service- en energieprestatieniveaus, die van invloed kunnen zijn op de hoogte van de huur of die bij beëindiging van de huurovereenkomst als verbeteringen of verslechtingen kunnen worden aangemerkt. Ook kan zijn bepaald dat de huurovereenkomst kan worden gewijzigd als reactie op de ontwikkeling van normen.

3.3.4 De wieg van dit concept lijkt te hebben gestaan in Australië, waar de overheid voor verschillende huurvormen een reeks modellen en programma's voor duurzaam huren heeft ontwikkeld, waarbij van de huurder wordt verwacht dat hij het object efficiënt gebruikt en er een zo groot mogelijk milieuvoordeel uit haalt, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de meest efficiënte installaties, fittingen, verlichting en verwarmingssystemen, met een energiebeheerplan en een rapportage- en controlekader, waarbij bij niet-nakoming boetes kunnen worden opgelegd.

Ook elders, zoals in het Verenigd Koninkrijk, bestaan hiervan inmiddels precedenten. Hierdoor kan een aantal onderwerpen komen bovendrijven die verhuurder en huurder onderling afspreken, zoals de volgende:

- de huurder ontvangt van de verhuurder een handboek over energie en de milieuaspecten van het gebruik van het gebouw;
- doelstellingen t.a.v. energie-efficiëntie - behoud en verbetering van de EPC-scores waarbij de verantwoordelijke partij een geldboete krijgt opgelegd als de doelstellingen niet worden behaald;

- als de verhuurder zijn deel van de overeenkomst inzake de verhoging van de energie-efficiëntie niet nakomt, kan dat huurverlaging tot gevolg hebben;
- de huurder moet ervoor zorgen dat hij efficiënt met energie omgaat en wordt geacht de verhuurder alle verbruiksgegevens voor energie en water te verstrekken;
- de verhuurder en de huurder doen schriftelijk verslag van hun energie- en duurzaamheidsprestatie;
- er kan een volstrekt verbod gelden op wijzigingen die de milieuprestatie van het object substantieel verminderen;
- daar de huurder de meest aangewezen persoon is om wijzigingen ten behoeve van een verhoogde milieu-efficiëntie van het object aan te brengen, kan bij overeenkomst worden bepaald dat hij deze bij beëindiging van de overeenkomst niet ongedaan hoeft te maken en dat de verhuurder de huurder een eventuele verminderde staat niet zal toerekenen;
- een lagere EPC-score kan als verminderde staat worden aangemerkt;
- servicekosten - als een object meerdere huurders huisvest, mag de verhuurder zich het recht voorbehouden om de servicekosten te bepalen en te heroverwegen op basis van de relatieve milieuprestatie van de huurders, die bij een daaropvolgende huurherziening als vergelijkingsfactor kan worden gebruikt;
- aan een object met meerdere gebruikers kan een beheercommissie verbonden zijn, waarin ook de verhuurder zitting heeft.

3.3.5 Duurzaam huren is een fenomeen dat we nu vaker zien in Europa, en dan met name in het Verenigd Koninkrijk, Frankrijk en inmiddels ook Duitsland, hoewel de duiding ervan tussen de landen onderling verschilt en waarbij de voorwaarden over het algemeen contractueel van aard zijn in plaats van wettelijk geregeld.

3.3.6 Echter, de Franse Grenelle II-wet (die duurzaamheidsrapportage in meer algemene zin heeft geïntegreerd in financiële verslaglegging en de milieuprestatiebeoordeling van gebouwen regelt) bepaalt dat huurcontracten voor commerciële en kantoorobjecten met een oppervlakte van meer dan 2000 m² voortaan vergezeld moeten gaan van een afzonderlijke milieubijlage. Hoe de bijlage er inhoudelijk moet uitzien, is per ministerieel decreet van 30 december 2011 vastgesteld:

- een lijst, beschrijving en energiekenmerken van de installaties in het gebouw waarin de gehuurde zaken zich bevinden, en van de installaties voor afvalverwerking, verwarming, koeling, ventilatie en verlichting die door de huurder in de gehuurde zaak zijn geplaatst.
- een door verhuurder en huurder gedane toezegging om gezamenlijk regelmatig de voortgang die is geboekt op het gebied van de energie- en milieu-efficiëntie van het gebouw en de gehuurde zaak te evalueren en om doelstellingen af te spreken om de energie- en milieu-efficiëntie van het gebouw en de gehuurde zaak te verhogen.
- een door verhuurder en huurder gedane toezegging om elkaar te informeren over het jaarlijkse waterverbruik in het gebouw en de gehuurde zaak en over de hoeveelheid afval die wordt geproduceerd in/door het gebouw en de gehuurde zaak.
- toestemming van de huurder aan de verhuurder om zich toegang tot de gehuurde zaak te verschaffen om werkzaamheden uit te voeren die verhoging van de energie-efficiëntie van het gebouw tot doel hebben.

3.3.7 De uitdrukking “duurzaam huren” kan meer algemeen verwijzen naar diverse verschillende typen documenten of clausules. Relevante voorwaarden staan veelal vermeld in een memorandum van overeenstemming, als aanhangsel bij de huurovereenkomst, die bovendien soms wordt voorafgegaan door een verklaring van overeengekomen doelstellingen, of die uitgaan van de erkende definitie van duurzaamheid. Hierin kan een milieubeheerplan zijn opgenomen, met een gedetailleerder beschrijving van zaken zoals energiebronnen en energiegebruik, apparaten en verlichting, water, reinigingsmaterialen, afval en het beheer van het gebruik van het gebouw.

3.3.8 In landen als het Verenigd Koninkrijk, Nederland en België zijn deze een zuiver contractuele aangelegenheid. In Duitsland, dat geen wettelijk kader omtrent reputatieschade kent, kan de DIFNI DE (dat certificeert namens BREEAM) een “erkenningsskeurmerk” toe aan een huurovereenkomst waarin de partijen een minimaal aantal ongewijzigde aanbevelingen voor clausules overeenkomen. Daarnaast lijkt er thans een door de markt gehanteerde norm te zijn gesteld om “duurzaamheid” te duiden, en wel door de derde editie van de duurzaamheidsrichtlijnen, die in maart 2013 door de Duitse Vastgoedfederatie zijn verstrekt en die milieuvriendelijkheid, economische efficiëntie en maatschappelijke verenigbaarheid omvatten. Ook de Zweedse vastgoedfederatie had behoefte aan een heldere definitie en kwam in juni 2012 met een standaardbijlage voor groene huurovereenkomsten, maar dit heeft zich tot dusverre nog niet in een gevestigde praktijk vertaald.

3.3.9 In landen met minder ervaring op het gebied van duurzame huurcontracten kan verzet hiertegen voortkomen uit zorgen van huurders over de kosten.

3.3.10 Wanneer een duurzaam huurcontract wordt overwogen, is het verstandig om de huidige staat in een document vast te leggen aan de hand van een energie- en milieu-audit, welk document geldt als uitgangspunt op basis waarvan de kwesties en plichten uit de huurovereenkomst worden beoordeeld.

4. Taxatie en duurzaamheid

4.1 De taxateur kan zijn waardeadvies alleen geven op basis van bewijs en zodoende zijn kennis van de markt tot uitdrukking brengen. Dat advies kan niet luiden dat iets een waarde zou moeten hebben, maar alleen dat het een waarde heeft die is geschat op basis van een beoordeling van de beschikbare gegevens. Dat advies moet zo - dat wil zeggen op niets anders dan het beschikbare bewijs - worden onderbouwd en voorbereid dat de klant ervan op aan kan dat het geschikt is voor het doel waarvoor de taxatieopdracht gold.

4.2 Het is niet mogelijk om een algemene regel te formuleren ten aanzien van een typisch patroon voor het verrekenen van premies of kortingen met betrekking tot milieukwesties. Ook wanneer dergelijke kwesties op de markt wel degelijk significant zijn, zal veel afhangen van factoren zoals de marktsituatie, de mate van transparantie van informatie, locatie, sector, blootstelling aan milieurisico's in de regio en bewustwording onder klanten.

4.3 Het is goed mogelijk dat de markten na verloop van tijd op basis van milieuoverwegingen tot een gedifferentieerde waardering van vastgoed komen. Zo zou het kunnen gebeuren dat zeer energie-efficiënte gebouwen met een laag energieverbruik of objecten waaraan een erkend duurzaamheidscertificaat is toegekend, op sommige markten extra waarde naar zich weten toe te trekken. Hoewel dit voor een poosje het geval kan zijn, is het goed mogelijk dat wanneer de markt zulke normen vanzelfsprekend begint te vinden of zulke normen wettelijk verplicht zijn, de premie plaatsmaakt voor kortingen bij andere objecten. Dit soort veranderingen zijn typisch voor de markt en derhalve is niet in zijn algemeenheid te stellen welke impact deze kwesties hebben op de waarde, de huurprijzen en het rendement van vastgoed.

4.4 De aspecten waarop het concept duurzaamheid de nadruk legt kunnen al of niet relevant zijn voor het verstrekte advies, afhankelijk van de aard van het object, de relevante omstandigheden en het gedrag van toekomstige kopers. De relevantie ervan kan derhalve afhangen van verschillende factoren, onder meer de mate waarin deze kwesties:

- geen externe factoren betreffen maar relevant zijn voor de prijs die iemand betaalt;
- van belang zijn als factoren die kopers aanmoedigen dan wel afschrikken.

In wezen gaat het erom in welke mate het bewijs aantoonde dat een welwillende, geïnformeerde en verstandige potentiële koper/huurder met die factoren rekening houdt als hij de koopsom of huursom van een object in overweging neemt. Als de koper een onderneming betreft en het object een bedrijfsgebouw of bedrijfsruimte, dan zal hij deze kwesties heel anders beoordelen dan iemand die een huis koopt om erin te wonen.

4.5 Ook hierbij kunnen marktinvloeden een rol spelen. Als er sprake is van een sterke markt en een beperkte bouwvoorraad, dan is het goed mogelijk dat duurzaamheid de markt niet bijzonder veel reden tot differentiatie biedt. Naarmate deze kwesties echter voor kopers en gebruikers belangrijker worden en naarmate er meer objecten zijn die voldoen aan de erkende duurzaamheidscriteria, kan dit voor de markt een differentiërende factor zijn, wellicht vooral als het marktsentiment zwak is.

4.6 Er kunnen bepaalde groepen potentiële kopers/huurders zijn voor wie duurzaamheid een grotere rol speelt. Dit geldt uiteraard zeker voor potentiële kopers/huurders voor wie ethische aspecten zwaarder wegen, of dit nu voortkomt vanuit persoonlijke overtuiging of wordt gemotiveerd door het reglement van een specifiek beleggingsfonds. Ook zit het in de aard van sommigen om zich te interesseren in innovatie - de zogeheten "early adopters".

4.7 Weer anderen zien ze als criteria die relevant zijn voor potentiële verschuivingen in waarden. Mogelijk gaan ze ervan uit dat objecten die voldoen aan bepaalde normen eerder in waarde zullen toenemen of dat objecten die niet aan die normen voldoen op de toekomstige markt minder waard zullen zijn. Alleen de toekomst zal uitwijzen wie het bij het rechte en wie het bij het verkeerde eind heeft, hetzij voor wat betreft hoe de markt in de toekomst reageert hetzij welke specifieke criteria ze hebben gekozen. Als dergelijke kopers hebben gekozen voor de juiste criteria en de markten bewegen inderdaad volgens hun verwachtingen, dan doen ze het mogelijk beter dan de markt in het algemeen, hetzij door objecten aan te kopen die winst opleveren hetzij door objecten af te stoten die meer zijn blootgesteld aan duurzaamheidsrisico's. Markten kunnen zich natuurlijk in allerlei onvoorziene richtingen bewegen of andere factoren relevantie toekennen.

4.8 Eén manier om dit gedrag te analyseren is door er oog voor te hebben dat die partijen hun beslissingen nemen op basis van de beleggingswaarde – om de waarde van een object voor hen en voor hun doeleinden te beoordelen. Als de beleggingswaarde van het object voor hen op basis van hun criteria significant hoger is dan de marktwaarde ervan, kunnen ze het als een kans zien.

4.9 Bij te verhuren objecten zullen duurzaamheidsfactoren relevanter zijn als dit voor huurders een stimulans vormt om een hogere huur te betalen of markten aanmoedigt om ze als veiliger inkomstenstromen te beschouwen. Eerstgenoemde zal afhangen van het hogere nut van dergelijke objecten voor huurders ten opzichte van andere objecten - huurders zullen niet gauw belang hechten aan de toekomstige kapitaalwaarde van het object. Zulke gebouwen bieden relevante verschillen op het gebied van energie of andere kosten, een aantrekkelijker werkomgeving voor personeel of helpen de huurder om zijn favoriete imago naar zijn klanten uit te stralen. Er zal tussen sommige van genoemde factoren een onvermijdelijke overlapping zijn, waarbij het waarschijnlijk is dat de gebouwen die het meest voldoen aan duurzaamheidscriteria het recentst zijn gebouwd, derhalve ook voldoen aan overige heersende normen en die niet op de korte termijn zullen hoeven te worden gerenoveerd. Objecten die in mindere mate voldoen aan duurzaamheidscriteria zullen de meeste kosten opleveren om ze - wanneer dit nodig is - aan te passen aan strengere normen, hetzij op grond van verwachtingen van de markt hetzij door ontwikkelingen op het gebied van wetgeving hetzij doordat een waardevermindering dreigt ten opzichte van objecten die in grotere mate aan duurzaamheidscriteria voldoen.

4.10 Mocht een dergelijke benadering ten aanzien van specifieke criteria op de markt bredere acceptatie vinden, dan zou zij op termijn de marktwaarde wel degelijk kunnen gaan beïnvloeden. Echter, als het gebruik van de betreffende criteria beperkt blijft tot een smal deel van de markt, zullen ze als factor alleen een rol blijven spelen voor een beperkt aantal afzonderlijke spelers die geen of weinig invloed op marktwaarden hebben.

4.11 Deze kwesties kunnen gecompliceerder liggen als een gebouw meerdere huurders heeft en de eigenaar en gebruikers verschillende verplichtingen, belangen en doelstellingen hebben.

4.12 Waar markten wel bewegen in de richting van een grotere waardering van duurzaamheid, of dit nu alleen betrekking heeft op bijvoorbeeld energie of op meer aspecten, dan zal dit relevant zijn voor de vaststelling van de marktwaarde. In de praktijk hoeft een analyse hiervan veelal geen kwestie te zijn van duurzaamheid in het algemeen, maar van het waarderen van de rol van specifieke aspecten (zoals energie), die in een wisselwerking kunnen treden met exploitatiekosten of die op dat moment in de belangstelling van de markt staan.

4.13 Veel potentiële kopers/huurders mogen wel zeggen dat ze bereid zijn extra te betalen om te voldoen aan bepaalde algemene normen zoals BREEAM, maar, zoals zo vaak in dergelijke gevallen, blijkt dit minder uit het daadwerkelijke gedrag. Uit bewijs vanuit de markt in de vorm van daadwerkelijke transacties is moeilijk op te maken waar traditionele factoren meestal de uitkomst lijken te verklaren.

4.14 Omgekeerd geldt dat naarmate duurzaamheid in toenemende mate wordt afgedwongen via wetgeving, de markt en wellicht ook via de belastingen, de kosten voor naleving en verbetering voor menig bestaand object of voor complexere nieuwbouwworsten (zoals bepaalde programma's voor stedelijke vernieuwing) de waarde ervan nadelig zullen beïnvloeden.

4.15 “Duurzaamheidswaarde” - Soms wordt het concept “duurzaamheidswaarde” gehanteerd. Net als dat er uiteenlopende definities voor duurzaam bouwen in omloop zijn, is ook “duurzaamheidswaarde” zo'n term waarvoor geen algemeen geaccepteerde definitie bestaat. Tot op zekere hoogte hoeft het niet meer te betekenen dan dat de “duurzame” kwaliteiten van gebouwen en objecten in hun waarde terugkomen.

4.16 Meer specifiek is duurzaamheidswaarde de toegevoegde waarde van een duurzaam gebouw in vergelijking met een gewoon gebouw. Hoewel dit echter mogelijk een handige en beknopte definitie is, vooral voor vergelijkingsdoeleinden, bestaat zo'n duurzaamheidswaarde niet an sich maar maakt deze integraal deel uit van de algehele marktwaarde van het object en kan zij alleen als theoretische constructie een zelfstandig bestaan leiden.

4.17 Benaderingen- Hoewel er steeds meer aandacht is voor duurzaamheid, wordt vaak opgemerkt dat ze veelal niet in de marktwaarde terug te vinden zijn. Naarmate kopers in het algemeen een bepaalde kwestie belangrijk gaan vinden, wordt zo'n kwestie onderdeel van de algemene matrix van factoren die aan de marktwaarde ten grondslag liggen. Het effect daarvan hoeft natuurlijk niet te zijn dat dit een meerwaarde verleent ten opzichte van andere objecten, maar kan juist zijn dat de waarde van objecten die in mindere mate aan de geldende criteria voldoen, vermindert.

4.18 Duurzaamheid, energie-efficiëntie en “groene” kenmerken kunnen alleen bij de taxatie een rol spelen als de markt hiervan waarneembaar bewijs levert. Er is geen reden om aan te nemen dat het al of niet voldoen aan enig duurzaamheidsaspect in het algemeen leidt tot een waardevermeerdering dan wel waardevermindering van een object. De impact van zo'n kenmerk kan van tijd tot tijd, per sector, gebruik of regio verschillen.

4.19 Alle bestaande taxatiemethoden - hoofdzakelijk inkomsten, directe waardevergelijking en vervangingskosten - zijn geschikt voor het taxeren van duurzame gebouwen. Vergelijkbare transacties vormen het beste bewijs van de bereidheid van de markt om te betalen voor bepaalde kenmerken van een gebouw.

4.20 In bepaalde markten kan het zijn dat de taxateur probeert om geavanceerde statistische methoden toe te passen om de duurzaamheidswaarde als onderdeel van zijn analyse te identificeren. Dit kan afhangen van de kwaliteit, reikwijdte en relevantie van beschikbare gegevens en vaardigheid op het gebied van de objectieve analyse. Het hanteren van de meervoudige regressieanalyse kan meer erudiete klanten overhalen. De contingente-waarderingsmethode, hedonische-prijsmethode en ook de kosten-batenanalyse kunnen worden gehanteerd, maar het risico daarvan is dat ze resultaten opleveren die ongewis zijn, buitengewoon gevoelig zijn voor veranderende aannames en een grote reikwijdte hebben waarvoor geen duidelijk bewijs bestaat dat deze door de markt worden gerechtvaardigd. De taxateur kan ook gebruikmaken van analyse van omvangrijke gegevensmonsters. Hoewel die analyse zelfs relatief subtiele effecten kan weergeven, moeten de statistische associaties die zonder meer zijn aangetoond nog wel objectief worden getoetst.

4.21 Discounted Cash Flow ("verdisconteerde kasstroom; DCF) kan een manier zijn om verschillende profielen van exploitatie- en renovatiekosten in aanmerking te nemen en te vergelijken.

4.22 Eén praktisch probleem is dat duurzaamheidsaspecten niet op zichzelf staan maar, zoals eerder reeds opgemerkt, overlappen met andere factoren. Zo kan energie-efficiëntie bijvoorbeeld weliswaar een deugd en een kostenbespaarder zijn, wordt daardoor een kwalitatief hoogwaardiger werkomgeving gecreëerd en vormt zij een aspect van een modern gebouw dat als zodanig minder onderhoudskosten oplevert, minder gauw hoeft te worden opgeknapt en op een aantrekkelijker locatie staat, maar dat wil niet zeggen dat energie-efficiëntie op zich de doorslaggevende waardefactor vormt.

4.23 Taxatie, als praktisch beroep, is afhankelijk van observatie en waardebeoordeling. Onder de huidige omstandigheden dient bij het overwegen van duurzaamheidskwesties met betrekking tot een vastgoedobject een afgewogen analyse te worden gemaakt. Mogelijk komt het slechts zelden voor dat duurzaamheidsaspecten in hun algemeenheid relevant worden geacht en is het vaker zo dat specifieke kwesties, en in het bijzonder specifieke normen, van belang worden geacht. Normen, certificering en beoordelingsregimes kunnen informatie over bijvoorbeeld energie zodanig samenvatten en bundelen dat de markt er eerder rekening mee zal houden. Zo wordt het dus belangrijker om te weten hoe:

- de relevante kenmerken van vastgoedobjecten moeten worden geïdentificeerd, beschreven en beoordeeld;
- beoordelingen van vastgoedobjecten moeten worden geïnterpreteerd en op hun waarde worden geschat;
- te overwegen of ze reeds in aanmerking worden genomen voor zover ze waarderelentie hebben;
- de geëigende manier wordt gekozen om resterende aspecten in aanmerking te nemen zonder deze dubbel te tellen.

4.24 Zodra relevante factoren op deze manier zijn geïdentificeerd en op hun waarde zijn geschat, kunnen ze in principe worden meegenomen in taxaties zoals dat ook gebeurt voor andere specifieke factoren. Daarvoor zijn geen nieuwe taxatiemethoden nodig maar vereist dit veeleer een rustige en praktische beoordeling volgens de voorwaarden van de taxatiegrondslag waartoe opdracht was gegeven. Die dienen in het taxatieverslag in correcte mate en op correcte wijze te worden opgenomen.

4.25 De mate waarin het verslag de factor duurzaamheid in aanmerking neemt, is een kwestie van beoordeling van de omstandigheden. Dit zal deels rekening houden met de mate waarin duurzaamheidsaspecten relevant zijn voor de waarde en deels de belangen van de klant. Deze twee aspecten komen samen wanneer een klant die belang hecht aan duurzaamheidsaspecten opdracht geeft tot een taxatie op basis van de beleggingswaarde.

4.26 Elke erkende certificering of beoordeling die het object is toegekend dient normaal gesproken te worden gemeld.

4.27 Checklists - In die gevallen waar duurzaamheidsaspecten relevant zijn voor de taxatie zal de taxateur de benodigde informatie moeten vergaren, de waarde van deze informatie inschatten en deze in zijn verslag meenemen, hetzij als aspecten binnen de gangbare opbouw van zijn verslag hetzij als afzonderlijke hoofdstukken, met of zonder bijlagen, wat per geval beoordeeld zal moeten worden. De verscheidenheid aan objecten en het feit dat duurzaamheid als begrip nog volop in ontwikkeling is, betekenen bij elkaar genomen dat geen enkele algemene checklist volledig kan zijn. Echter, afhankelijk van het object, kan het wel relevant zijn om sommige of alle van de hieronder vermelde onvolledige lijst van punten in overweging te nemen.

4.28 Naast de gangbare beschrijving van het object zouden de volgende factoren in aanmerking kunnen worden genomen:

- bouwmaterialen;
- eventuele verontreiniging van objecten zoals brownfieldlocaties voor nieuwbouwprojecten;
- risico's van natuurrampen zoals overstromingen, aardbevingen of lawines;
- naleving van de relevante bouwnormen;
- isolatie en verwante kenmerken, speciale kenmerken daarvan (bijv. warmtebruggen of type ramen) en continuïteit op het vlak van robuustheid, regionale en wettelijke bouwnormen;
- aard en complexiteit van gebouwoorzieningen;
- ouderdom en kwaliteit (efficiëntie) van de installaties in het gebouw voor verwarming, koeling en andere doeleinden en daarmee de doenlijkheid om specifieke gebouwcomponenten te behouden of te vervangen (bijv. een oliegestookt verwarmingssysteem tegenover een alternatief systeem waardoor de totale exploitatiekosten worden vermindert);
- energieverbruik, EPC-beoordelingen en aanbevelingen voor verbeteringen, energiebronnen (hernieuwbare?) en netto-energiebehoefte;
- waterverbruik, met name daar waar sprake is van waterschaarste, gebruik van grijs water, recycling van water, regenwateropvang enz.;
- exploitatiekosten;
- vloeroppervlak (bruikbaar oppervlak, aanpasbaarheid en kosteffectiviteit);
- impact op de productiviteit en welbevinden van gebruikers;
- termijn waarna noodzaak tot renovatie waarschijnlijk is en renovatiekosten;
- houding van de markt ten opzichte van duurzaamheid en bereidheid om voor duurzame kenmerken te betalen;
- wettelijke vereisten;
- eventuele financiële ondersteuning;
- relevante certificeringen en beoordelingen;
- huurvoorwaarden (duurzame huurovereenkomsten).

4.29 Voor een meer algemene beoordeling van het object:

- Voldoet het aan beste praktijken?
- Kunnen gebreken op economisch gerechtvaardigde wijze worden verholpen?
- Hoe doorstaat het de vergelijking met andere gebouwen in het zoekgebied?
- Zijn duurzaamheidsaspecten van invloed op de vraag van potentiële huurders? En op de huursom?
- Zijn ze van invloed op de opbrengsten die andere beleggers nastreven?
- Wat zijn de operationele kosten, wanneer zal renovatie nodig zijn en welke kosten zijn daaraan verbonden?

4.30 Met dit artikel hebben we duurzaamheid overwegend beschouwd vanuit die milieu-aspecten die in de huidige discussies de grootste rol spelen. Andere praktische kwesties die betrekking hebben op de aanpasbaarheid en flexibiliteit van het object alsmede de geboden ruimte en voorzieningen kunnen eveneens aspecten zijn die relevant zijn voor de mogelijkheid van blijvend nut zonder de noodzaak van ingrijpende wijzigingen. Voor grotere grondoppervlakken, zoals in de landbouw of voor nieuwbouwlocaties, zijn mogelijk andere aspecten relevant, zoals biodiversiteit en diffuse verontreiniging. In gevallen waarin een milieueffectbeoordeling vereist is, dient een beoordeling van een veelheid van duurzaamheidsaspecten plaats te vinden.

EVIP 2

Taxatiezekerheid en marktrisiko

Beknpte richtlijn

1. **Inleiding**
2. **Toepassingsgebied**
3. **Definities**
4. **Taxatieonzekerheid**
5. **Vastgoed en marktrisiko**
6. **Wat de financiële crisis ons heeft geleerd: Het Ierse voorbeeld**
7. **Conclusies**

Beknpte richtlijn

S1. Taxatiezekerheid - De zekerheid van de taxatie hangt af van de wijze waarop de taxateur zijn beroepsvaardigheden toepast op heldere instructies en deugdelijk bewijs met inachtneming van de taxatiestandaarden. Hoe deugdelijker het bewijs en hoe professioneler de beoordeling, des te betrouwbaarder zal de taxatie zijn. De potentiële zekerheid c.q. betrouwbaarheid van een taxatie komt in gevaar waar geen markt is, waar deze sluimert, dun of volatiel is. Onder dergelijke omstandigheden is het aan te bevelen om taxaties te laten vergezellen van een beschrijvende toelichting op de problemen zodat de opdrachtgever een beter begrip krijgt van de in waarde uitgedrukte uitkomst van de taxatie of eventueel van een gevoeligheidsanalyse.

S2. Toekomstig risico - Gebeurtenissen die zich voordoen na de taxatie en alle eventuele daarop gebaseerde beslissingen betekenen mogelijk dat de waarde van het vastgoed in de loop van de tijd wijzigt. Zulke wijzigingen kunnen zowel winstverhogend zijn als het risico van verliezen in zich herbergen. Opdrachtgevers in het algemeen, maar zekergestelde kredietverstrekkers in het bijzonder, kunnen zich zorgen maken over verliesrisico's. Dergelijk risico's kunnen ontstaan door:

- gewijzigde marktomstandigheden;
- fysieke wijzigingen die van invloed zijn op het vastgoed;
- gewijzigde wet- en regelgeving; of
- algemene economische ontwikkelingen.

We herhalen hierbij nogmaals dat de taxateur, als marktwaarnemer met kennis van zaken, een visie op potentiële wijzigingen in de waarde of verkoopbaarheid van het vastgoed onder bepaalde gedefinieerde omstandigheden te bieden heeft. Daarbij dient er echter met nadruk op te worden gewezen dat het hier gaat om waarnemingen in verband met een toekomst die nog ongewis is.

53. Voor wat betreft zowel taxatieonzekerheid als toekomstig risico is het cruciaal dat er sprake is van een open en duidelijke relatie tussen de opdrachtgever en de taxateur, waarbij er tevens sprake is van gedeelde ideeën over wat er redelijkerwijs van de taxateur wordt verwacht, wat de taxateur redelijkerwijs kan leveren en hoe dit kan worden opgevat en benut zodat de vaardigheden en ervaring van de taxateur door de opdrachtgever zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet. De taxateur kan de “ogen” van de opdrachtgever zijn; hij inspecteert en beoordeelt het vastgoed binnen de huidige context en informeert de opdrachtgever over risico's en acties die gepaard gaan met beslissingen die alleen de opdrachtgever kan nemen. Een open begrip van die gedeelde ideeën en van de afbakening tussen de onderscheiden rollen van taxateur en opdrachtgever (waarvan het veelal raadzaam is om deze vast te leggen in de opdrachtvoorwaarden) zal beide in staat stellen om hetgeen het beste bij hun rol past zo doeltreffend mogelijk te doen - de taxateur kan de opdrachtgever wijzen op ongebruikelijke onzekerheden in de taxatie en de opdrachtgever daarmee helpen om toekomstige risico's in te schatten.

1. Inleiding

1.1 Taxatie, zekerheid en risico - De waarde van een vastgoedobject is een marktgegeven, dat de uitkomst is van de interactie van vraag en aanbod voor de eigenschappen, kansen en tekortkomingen van dat object binnen de heersende omstandigheden, waarbij het vrijwel altijd concurreert met niet alleen soortgelijk vastgoed maar vaak ook met andere activa en markten. Als zodanig is waarde geen onafhankelijk, objectief gegeven, maar is zij een optelsom van de omstandigheden waarin het vastgoed verkeert en de vraag hoe de markt verwachtingen beoordeelt, tot één waarde op een bepaald tijdstip, die wordt samengevat in het concept marktwaarde (zie EVS 1).

1.2 Hoewel de opdracht specifieke nadere uitgangspunten, of het gebruik van andere grondslagen, zoals de reële waarde (zie EVS 2), kan voorschrijven, kan deze kwestie het best en meest direct worden beschouwd binnen de context van het fundamentele concept marktwaarde. Marktwaarde is in beginsel de waarde die op basis van het gedrag van daadwerkelijke en potentiële kopers en verkopers, de visie van de markt en de waarde van een actief samenvat, waarbij alle informatie die erover bekend is, inclusief verwachtingen over de toekomst, in aanmerking wordt genomen. In de voornaamste definities (zoals EVS 1) wordt marktwaarde doorgaans gedefinieerd als een “geschat bedrag”.

1.3 Zoals dit altijd het geval is met beoordelingen, is ook de waarde van vastgoed omgeven door onzekerheid, zowel voor wat betreft de taxatie als voor wat betreft de daadwerkelijk te realiseren waarde, hetzij op de waardepeildatum hetzij op een later tijdstip. Deze onzekerheid kan ontstaan door:

- de feiten waarop een taxatie is gebaseerd, of die feiten nu in het vastgoed zelf gelegen zijn of op de markt, en alle beperkingen die zijn gesteld aan het volume, de hoeveelheid of de zekerheid; en
- de beoordeling van die feiten.

1.4 Als de waarde eenmaal is geschat, staat die waarde vervolgens bloot aan toekomstige risico's. Deze maken deel uit van de echte wereld en houden intrinsiek verband met de kansen op winst en verlies. Deze omvatten:

- gewijzigde marktomstandigheden, waaronder ook het evenwicht tussen vraag en aanbod in verband met desbetreffend vastgoed of het verschijnen van bepaalde bidders:

- wijzigingen in het toezichtskader met betrekking tot de eigendom of het gebruik van het vastgoed;
- wijzigingen in de toekomstige omstandigheden van het vastgoed.

1.5 Taxatiestandaarden, TEGoVA en de EVS - Terwijl de risico's die de markt en de toekomst met zich meebrengen voor rekening komen van wie op de markt actief zijn, hebben taxatiestandaarden tot doel om ervoor te zorgen dat taxaties voor de betrokken partijen een deugdelijke grondslag hebben, gedegen zijn uitgevoerd en relevante kwesties die van invloed zijn op het uiteindelijke oordeel aan het licht brengen, ten aanzien waarvan verschil van inzicht gelegitimeerd is.

1.6 TEGoVA heeft uitdrukkelijk bijgedragen tot taxatiezekerheid voor de opdrachtgevers van taxateurs door:

- in het algemeen haar lidorganisaties ertoe te verplichten om zich te houden aan professionele normen en waarden en hen daarbij te ondersteunen, door niets minder dan een Europese beroeps- en gedragscode op te stellen;
- meer specifiek door de Europese taxatiestandaarden (European Valuation Standards; de EVS), waarvan de achtste editie, gepubliceerd in 2016, de recentste is;
- het Recognised European Valuer (REV)-programma van TEGoVA en het TEGoVA Residential Valuer-programma (TRV), op basis waarvan gekwalificeerde en actieve vastgoedtaxateurs kunnen worden herkend.

TEGoVA verwacht dat taxaties worden uitgevoerd door een ervaren beroepsbeoefenaar, die rapporteert conform de vereisten van de EVS.

1.7 In de EVS wordt gedefinieerd wat een bevoegde taxateur is en worden de eisen ten aanzien van ethisch gedrag, fiduciaire plicht, onafhankelijkheid, relevante kwalificaties, ervaring en deskundigheid geformuleerd. TEGoVA heeft minimale opleidingsvereisten vastgesteld en geactualiseerd. Al die maatregelen dienen ter ondersteuning van de vaardigheden, ervaring en objectiviteit van professionele taxateurs.

1.8 De EVS bevatten beste praktijken om potentiële zorgen ten aanzien van zekerheid te doen afnemen. Onderkend wordt dat veel opdrachtgevers van een rapport verwachten dat het niet alleen een waardeadvis geeft, maar ook een rechtvaardiging van dat advies biedt. Die rechtvaardiging kan worden geboden door een gedeelte van het rapport te wijden aan de wijze waarop waarde wordt benaderd, waarbij relevant vergelijkbaar bewijs wordt gegeven, dat met de opdrachtgever wordt doorgesproken. De opdrachtgever wordt geïnformeerd over de eigenschappen van de gekozen vergelijkingswaarden die in het rapport in aanmerking worden genomen. Vervolgens geeft het rapport ook een toelichting op de marktomstandigheden. De door TEGoVA opgestelde EVS 2016, waarmee TEGoVA voortbouwt op een lange traditie, reikt hiervoor het instrumentarium aan.

1.9 De nasleep van de financiële crisis -Met deze ondersteuning ten behoeve van taxatiezekerheid komen we tegemoet aan de vraag vanuit financiële autoriteiten, die volgde op een terugblik op de financiële woelingen van 2008, om te komen tot meer transparantie bij taxaties. Hoewel dit veelal betrekking heeft op de geheel andere wereld van complexe financiële instrumenten, staat de relevantie ervan voor vastgoed buiten kijf.

1.10 Naarmate we meer zicht hebben gekregen op de financiële situatie sinds 2008, is de discussie meer verschoven in de richting van risicobeheer. Risicobeheer vergt een onderkenning en begrip van de risico's. In de door de Basel-commissie gepubliceerde discussienota "Supervisory Guidance on Assessing

Bank's Financial Instrument Fair Value Practice" wordt aangedrongen op "het articuleren en communiceren van waarderingonzekerheden binnen een bank en jegens externe belanghebbenden." De IASB heeft de eisen die in de IFRS worden gesteld aan het publiceren van waarderingen nog breder getrokken. Hoewel hiermee, zo stellen we nogmaals, kennelijk wordt bedoeld op financiële instrumenten, kan de vertaalslag naar vastgoed snel worden gemaakt.

2. Toepassingsgebied

Elk taxatierapport geeft tot slot het advies van de taxateur ten aanzien van de waarde van het getaxeerde. De financiële crisis heeft de discussie over het vertrouwen dat aan een taxatie moet worden gehecht, nadrukkelijk op gang gebracht. Het doel van deze brochure is drieledig:

- begrip van zowel taxatiezekerheid als marktrisico te midden van de uitdagingen van soms niet-bestaande, dunne of volatiele markten;
- werkwijzen te ontwikkelen voor een effectiever onderling begrip tussen taxateurs en opdrachtgevers, ter verbetering van de taxatiezekerheid;
- een benadering die de taxateur in staat stelt om, indien hij daartoe de opdracht heeft gekregen en voor zover dit binnen zijn deskundigheid ligt, de opdrachtgever een kwalitatieve visie op marktrisico met betrekking tot de waarde van het vastgoed kan bieden.

3. Definities

3.1 Marktwaaarde - "Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang" (EVS 1)

3.2 Taxatieonzekerheid - De mate waarin een waardebeoordeling voor een actief op de waardepeildatum mogelijk niet exact is. Die onzekerheid kan voortkomen uit de marktomstandigheden, gebrek aan bewijs, tekortkomingen in de taxatie of verschillen van professioneel inzicht.

3.3 Marktrisico - De mogelijkheid dat het actief na de waardepeildatum in waarde daalt om redenen zoals fysieke risico's, macro-economische omstandigheden, veranderingen in de markt en gewijzigde wet- en regelgeving.

4. Taxatieonzekerheid

4.1 Hoewel er aan taxaties vaste principes ten grondslag liggen, kunnen de taxatiepraktijk en taxatiegerelateerde kwesties variëren afhankelijk van:

- de aard van het actief;
- de aard van het beschikbare bewijs; en
- marktgerelateerde factoren voor dergelijke activa.

Dit houdt in dat er geen standaard antwoord bestaat, juist ook vanwege de zeer uiteenlopende aard van de activa, markten en betrokken partijen in het vastgoedwezen.

4.2 De fundamentele propositie is dat de marktwaarde van een vastgoedobject die waarde dient te zijn waartegen het op de waardepeildatum kan worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige partijen na behoorlijke marketing (andere waardegrondslagen kunnen niet zo eenvoudig worden getoetst). De rol die taxatiestandaarden daarbij spelen is het bieden van een kader en standaard uitgangspunten waarbinnen en op basis waarvan de bekwame en oordeelkundige professionele taxateur dat antwoord voor een bepaald object op een specifieke datum kan geven.

4.3 Of hij daartoe in staat is, hangt niet alleen af van zijn vaardigheden en het taxatiekader, maar ook van de marktomstandigheden en de kwaliteit van het hem beschikbare bewijs. Hoe grondiger de inspectie van het vastgoed en de identificatie en analyse van vergelijkingsobjecten, des te waarschijnlijker een taxatie die goed is gefundeerd in forensisch bewijs. Zoals dit geldt voor alle menselijke oordelen over een complexe wereld, gaat ook dit gepaard met enige onzekerheid. Verschillende taxateurs kunnen om legitieme redenen de waarde van hetzelfde actief op dezelfde taxatiedatum anders ramen. Dergelijke verschillen kunnen voortvloeien uit een andere beoordeling van het gewicht dat aan bepaalde marktfactoren wordt toegekend of aan de waardering van het betreffende vastgoed. Ook kan dit voortkomen uit het feit dat de verschillende taxateurs over verschillend bewijs beschikken - en eveneens uit beperkingen die mogelijk zijn gesteld aan de inspectie, informatievragen of beschikbare informatie. Hoewel dat laatste kan worden vermeden door te zorgen dat alle taxateurs over hetzelfde bewijs beschikken, geldt het eerste als een **verschil van inzicht**, dat bij elke menselijke activiteit onvermijdelijk is. Hoe meer er een beroep wordt gedaan op professionele taxateurs met ervaring in desbetreffende markt, des te meer dergelijke verschillen worden teruggebracht tot oprechte en legitieme verschillen van professioneel inzicht.

4.4 Er zijn voornamere redenen voor **taxatieonzekerheid**, die inherent aan de markt kunnen zijn en die vallen buiten de kwalificatie verschil van professioneel inzicht. Deze zijn met name gelegen in de beperkingen aan het beschikbare bewijs of andere marktomstandigheden die zich op de waardepeildatum doen gelden.

4.5 Uiteindelijk is alle taxatie vergelijkend - dat is de aard van de activiteiten die de markt die waarden uitdrukt, vormt. Marktspelers vergelijken het ene actief met de andere activa die ze bezitten of die ze willen bezitten en met de middelen waarover ze beschikken of die ze zouden kunnen verwerven. De betrouwbaarheid van die vergelijking wordt groter naarmate de gehanteerde vergelijkingsobjecten meer overeenkomsten met het te taxeren vastgoed vertonen. Zij dienen naar hun fysieke en juridische aard hetzelfde te zijn. Ze dienen zich op dezelfde markt te bevinden. De betreffende transacties dienen zo kort mogelijk na de waardepeildatum plaats te vinden. Er dienen zoveel mogelijk vergelijkingsobjecten te zijn.

4.6 Vastgoedtransacties zijn een veel individuelere aangelegenheid dan transacties voor andere activa en zijn, zelfs binnen dezelfde vastgoedcategorie, minder homogeen dan veel andere activa. Op het meest elementaire niveau onderscheidt vastgoed zich door de locatie, ook binnen een en hetzelfde land, en alle daarmee verband houdende aspecten, waaronder mogelijke bijzondere kopers. Zelfs als het gaat om dezelfde locatie, dan nog spelen ook verschillen als ouderdom, omvang en functie een rol, naast kwesties zoals het gebruik ervan of specifieke voorwaarden die op de transactie van toepassing zijn.

Deze specificiteit nu is er de reden van dat vastgoedtaxatie een uitdagende bezigheid is die professionele beschouwing en beoordeling vereist, vergezeld van een innige kennis van de relevante markt.

4.7 Op zijn beurt is de specificiteit van vastgoed er de reden van dat de heersende marktomstandigheden hierbij een nog crucialere rol spelen. Er mag dan wellicht een vlotte markt bestaan voor appartementgebouwen of traditionele kantoorruimten maar bij meer specialistische objecten ligt dat anders. Een vergelijking van prijzen of opbrengsten is voor die eerste dan ook eenvoudiger te maken dan voor de laatste. Cruciaal is rekening te houden met de mogelijkheid van:

- een dunne markt, waarbij op het moment van taxatie weinig aanbod is;
- een volatiele markt, waarbij sprake is van snelle verschuivingen (en soms van richting verandert) en die vaak in verband wordt gebracht met lage handelsvolumes;
- een niet-bestaande of sluimerende markt.

4.8 Zo lastig als het is om vastgoed onder elk van bovengenoemde omstandigheden te vergelijken, zo lastig is onder die omstandigheden ook het taxeren ervan:

- In een dunne markt kan het aantal eventuele vergelijkingsobjecten beperkt zijn, tot soms maar liefst een handjevol als het om één op één vergelijkbare objecten gaat, zeker wanneer het vastgoed betreft met heel specifieke kenmerken. Er moet rekening worden gehouden met het gebruik van elk potentieel vergelijkingsobject en de vereiste aanpassingen met het oog op de verschillen tussen de vastgoedobjecten, zowel voor wat betreft fysieke aspecten (bijv. locatie en voorzieningen), juridische aspecten (bijv. eigendomstitel en pachtverhouding), financiële aspecten (huurgrondslag en mogelijkheid tot huurherziening) en de datum van de transacties (de afstand in tijd tot de waardepeildatum). Elk van deze kwesties vormt een schakel in de vergelijkingsketen, en elk daarvan moet worden beoordeeld, waarbij elke schakel de waarschijnlijkheid van afwijkende eindoordelen groter maakt.
- Een volatiele markt kan het lastig maken om een oordeel te vormen als prijzen rondom de waardepeildatum snel op- of neergaan, of simpelweg onstabiel zijn. Daarom is het zo belangrijk dat vergelijkingsobjecten worden gebruikt voor transacties die plaatsvinden op geringe tijdsafstand van de waardepeildatum. Bovendien worden dergelijke marktomstandigheden niet zelden ook in verband gebracht met een laag activiteitsniveau, wat betekent dat er minder vergelijkingsobjecten voorhanden zijn dan onder normale marktomstandigheden. Ook kan er onder dergelijke marktomstandigheden sprake zijn van perioden van hoge inflatie, die gepaard gaat met andere economische ontwrichting.
- In een niet-bestaande markt waarin geen transacties plaatsvinden, zijn er geen directe vergelijkingsobjecten voorhanden. Toch is het meestal wel duidelijk dat mogelijk te verhandelen activa wel degelijk een waarde hebben.

4.9 Ook een plotselinge omslag in de marktomstandigheden kan transacties die dateren van voor die omslag minder relevant maken voor een vergelijking.

4.10 Markten kunnen ernstig worden ontwricht als gevolg van plotselinge financiële en met wet- en regelgeving verband houdende gebeurtenissen, natuurrampen of andere gebeurtenissen. In het ene uiterste geval kunnen hierdoor de op de markt heersende percepties van waarde daadwerkelijk wijzigen (of worden opgeschort). In het andere uiterste geval worden transacties slechts kortstondig uitgesteld terwijl de waarde evident blijft, zij het dat die voorlopig niet kan worden gerealiseerd. Soms is het op het moment zelf moeilijk te zeggen waar tussen die twee uitersten een gebeurtenis moet worden geplaatst. De taxateur dient dergelijke omstandigheden te rapporteren aangezien deze van bijzonder belang kunnen zijn om de mate van taxatiezekerheid te kunnen beoordelen.

4.11 Geen van deze gevallen hoeft de taxateur te verhinderen bij het vormen van een waardeoordeel. Hij dient echter in zijn rapport wel de onzekerheid rondom de taxatie aan te geven, te beschrijven en toe te lichten.

4.12 In sommige gevallen, en dit zou wellicht het meest voor de hand liggen voor bepaalde ontwikkelingsobjecten, zouden de problemen kunnen worden geïllustreerd aan de hand van een gevoeligheidsanalyse.

4.13 Eén mogelijkheid is om onder dergelijke omstandigheden te zoeken naar modellen om daaruit de voor het te taxeren vastgoed beschikbare gegevens af te leiden en een waarde te genereren. Tot op zekere hoogte wordt dit gerealiseerd door voor de taxatie de inkomstenmethode te hanteren, voor zover dit gebeurt om het vastgoed te taxeren en niet zozeer de inkomsten die men eruit verwacht. Verwacht rendement uit het betreffende vastgoed, beoordeeld tegen het rendement uit vergelijkingsobjecten, vormen een maatstaf voor risico. Een model is echter niet meer dan een kunstmatige representatie van de reële (en vaak complexe) wereld en het nut ervan staat of valt met de bruikbaarheid van de in het model gehanteerde uitgangspunten, die onderhevig zijn aan gedragswijzigingen van de markt of problemen in verband met de gegevens waarop het model is gebaseerd. Vooral bij een zeer laag rendement kunnen betrekkelijk geringe wijzigingen in de uitgangspunten leiden tot grote veranderingen in taxaties en maken deze de resultaten daarmee gevoelig voor dergelijke keuzes. Wat precies lijkt hoeft dus niet per se precies te zijn. De resultaten dienen dan ook kritisch te worden beoordeeld, wat weer tot een hernieuwde beoordeling van de uitgangspunten van het model zou kunnen leiden.

4.14 Alle taxaties, ongeacht de gehanteerde methode, dienen daarom te worden getoetst aan de reële markt - zouden de spelers op die markt ook daadwerkelijk bereid zijn om de uit de taxatie voortgekomen prijs te betalen (of te aanvaarden)? Dit wordt nog belangrijker voor zover de taxatie is gebaseerd op een hypothetisch model.

4.15 Van de taxateur kan niet meer worden verwacht dan dat hij naar zijn beste kunnen en op basis van het beschikbare bewijs de marktwaarde van dat moment rapporteert. De taxateur kan echter in zijn rapport wel een toelichting op relevante voorwaarden opnemen, eventueel door risicocriteria van de Europese hypotheekfederatie, die in bijlage C van EVGN 9 staan vermeld, in aanmerking te nemen, wat ten minste als waarschuwing kan dienen voor de opdrachtgever/kredietverstrekker. De kredietverstrekker, zich bewust van de financiële omgeving waarin er eventueel krediet wordt verleend, kan de loan-to-value-ratio of andere voor het specifieke geval relevante voorwaarden beoordelen.

4.16 Gezien de aard van de vastgoedmarkten, en gezien het feit dat ten minste een aantal spelers op die markten beslissingen voor de lange termijn nemen, kan deze beoordeling waarschijnlijk het best descriptief zijn vanuit een kwalitatieve benadering en niet zozeer een poging om de betrokken risico's te kwantificeren, zoals dit misschien voor een financieel instrument mogelijk zou zijn. De complexe en interactieve aard van vastgoedmarkten suggereren dat een eenvoudige kwantitatieve beoordeling waarschijnlijk weinig verhelderend zal zijn. In sommige gevallen zouden opdrachtgevers daarom opdracht kunnen geven tot een aanvullend advies op basis van een specifiek uitgangspunt in verband met de marktomstandigheden.

4.17 Meer in het algemeen en gezien de complexiteiten kan een weloverwogen toelichting vaak meer verduidelijken dan het rapporteren van een andere waarde op basis van een exact uitgangspunt dat irrelevant of misleidend kan blijken. Benadrukt moet worden dat een dergelijke toelichting handelt over onzekerheid ten aanzien van de taxatie op de waardepeildatum en niet over eventuele toekomstige risico's voor de waarde. Die komen aan bod in het gedeelte Marktrisico hieronder. Vanuit een dergelijk gezichtspunt zal de competente taxateur die zijn markt kent beter zijn uitgerust dankzij het praktische perspectief dat wordt geboden door ten minste een paar volledige economische cycli te hebben meegemaakt.

4.18 Het kan echter soms mogelijk zijn om, voor zover dit wordt vereist, een beoordeling te geven van legitieme taxatieonzekerheid door een reeks waarden aan te geven voorzien van een toelichting. Dit zou analoog kunnen zijn aan het verschil tussen de koop- en verkoopprijzen van sommige financiële instrumenten en tevens wat van een taxateur als getuigedeskundige in een rechtszaak zou kunnen worden verwacht.

4.19 Indien de taxateur meent dat de taxatieonzekerheid significant is (groter dan een marktdeelnemer gewoonlijk zou beseffen), dan dient hij dit aan de opdrachtgever duidelijk te maken wil deze de taxatie goed kunnen begrijpen. Ongeacht of de taxateur de nadruk wil leggen op de cijfers of op de toelichting, dergelijke nadere informatie zou een idee kunnen geven van de marktomstandigheden waaronder de taxateur tot zijn specifieke advies is gekomen. Het is in dat geval echter nog steeds aan de kredietverstrekker of anderssoortige opdrachtgever om te bepalen of hij moet handelen en hoe - zulke beslissingen mogen niet aan de taxateur worden gedelegeerd.

5. Vastgoed en marktrisico

5.1 Een taxatie biedt een waarde zoals die geldt op de betreffende datum, waarbij hij rekening houdt met de vraag hoe de markt de kansen en risico's in verband met het vastgoed beoordeelt. Vervolgens wordt het vastgoed blootgesteld aan de onzekerheden van toekomstige ontwikkelingen, die vaak heel anders verlopen dan op de waardepeildatum kon worden voorzien. Voor zover deze op dat moment door de markt in aanmerking werden genomen, moet dit zijn weerslag vinden in de taxatie. Echter, de toekomst kan zowel winst als verlies brengen en het getuigt van verstand om met deze risico's rekening te houden.

5.2 Dergelijke risico's kunnen op velerlei manieren worden onderverdeeld. De meeste risico's vallen echter onder een van de hieronder vermelde rubrieken, die tevens medebepalen waarom waarden en betrekkelijke waarden in de loop van de tijd kunnen wijzigen:

- fysieke risico's - staat het vastgoed bloot aan risico's zoals aardbevingen, overstromingen, kusterosie, stijgende zeespiegel of soortgelijke risico's? Is het waarschijnlijk dat het gebouw grote reparatie- of renovatiewerkzaamheden moet ondergaan?
- macro-economische omstandigheden - de duur dat het vastgoed wordt aangehouden

en de inspanningen die in de vastgoedtransacties moeten worden gestoken, maken vastgoed kwetsbaar voor economische of algemene financiële veranderingen;

- veranderingen in de markt - handelspatronen kunnen wijzigen, zoals bijvoorbeeld een verschuiving van detailhandel vanuit steden naar centra in de regio, wijzigingen die ontstaan na de verschuiving naar rentehandel, of wijzigingen in de gebruikelijke overeengekomen looptijd van leaseovereenkomsten;
- gewijzigde wet- en regelgeving - niet alleen kunnen gewijzigde normen of nieuwe eisen hogere kosten opwerpen, gewijzigde wetgeving of beleid inzake ruimtelijke ontwikkeling kunnen ook waardekanalen scheppen of doen verdwijnen.

5.3 Deze en andere risico's zijn alle kwesties waarmee de belegger en de kredietverstrekker (en uiteraard ook de verkoper en de verhuurder) bij hun beslissingen te rekenen hebben. Elke marktdeelnemer staat volledig in zijn recht om tot een eigen zienswijze te komen; die diversiteit aan zienswijzen is wat een markt een markt maakt. Op de waardepeildatum zijn al deze potentiële vergezichten hypothetisch. De taxateur kan dienaangaande daarom alleen rapporteren voor zover de markt hiermee rekening heeft gehouden. Van de taxateur kan niet worden verwacht dat hij veranderende markthoudingen of nieuwe informatie voorziet en de toekomst is hem even onbekend als ieder ander. Vanuit het oogpunt van risicobeheer op een markt is juist een van de cruciale vragen welk risiconiveau spelers in een bepaalde markt doorgaans acceptabel achten door in die markt actief te zijn.

5.4 Indien vastgoed wordt gebruikt als zekerheid voor leningen is een kredietverstrekker er veel aan gelegen om een idee te krijgen van de mate van waarschijnlijkheid dat het vastgoed gedurende de looptijd van de hypotheek als zekerheid kan worden gebruikt. Aangezien een hypotheek een lening is van een vaste nominale waarde over een bepaalde termijn, wordt deze kwestie des te prangender in tijden van dalende relevante vastgoedprijzen of van deflatie of toegenomen volatiliteit van de markt. Anderen die beslissingen nemen ten aanzien van beleggingen of eenvoudigweg middelen in vastgoed steken in plaats van in andere activa of in dat ene vastgoedobject en niet een ander, hebben mogelijk soortgelijke behoeften.

5.5 Zoals dit geldt voor alle beleggingsbeslissingen gaat ook deze praktische vraag over de toekomst en dus over zaken en gebeurtenissen waarover we geen wetenschap maar wel ideeën kunnen hebben. Hoewel veranderende omstandigheden ook winstkansen kunnen bieden, domineren begrijpelijkerwijs veelal de zorgen ten aanzien van het risico van verlies of schade als gevolg van een gewijzigde markt - uiteraard van belang voor een zekergestelde kredietverstrekker.

5.6 De poging om tot een oordeel te komen, is een poging om het **marktrisico** te beoordelen. Dat risico zal altijd zijn gelegen in de toekomstige waardevariatie. De waarde op elke toekomstige datum dient het evenwicht van de gezichtspunten van daadwerkelijke en potentiële kopers en verkopers op dat toekomstige tijdstip in de dan heersende omstandigheden samen te vatten. Het risico kan ook gelegen zijn in de veranderingen die zich in de loop van de tijd voltrekken ten aanzien van de liquiditeit die het actief in de markt heeft en in veranderende voorkeuren. Kleine liquiditeitswijzigingen kunnen deel uitmaken van het normale proces van prijsaanpassing. Echter, wijzigingen van substantiële omvang of marktschokken kunnen perioden teweegbrengen waarin een actief onverkoopbaar blijkt. Ten behoeve van een analyse en advisering is het verstandig om onderscheid te maken tussen de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet (het risico ervan) en de omvang van de gevolgen voor de persoon (zijn risicopositie).

5.7 Vanuit het oogpunt van analyse kan het dienstig zijn om te onderscheiden tussen:

- de idee dat economische activiteit en waarden cyclisch zijn, waardoor elke waardepeildatum zich op een gegeven punt in de cyclus bevindt, in de oplevingsfase, op het hoogtepunt, in een recessie of een depressie; en
- de wetenschap dat prijzen zich relatief ten opzichte van elkaar bewegen, hetgeen inherent is aan een vrij functionerende markt, waarmee op basis van het totaal aan handelen van marktdeelnemers als reactie op nieuwe informatie signalen aan diezelfde marktdeelnemers worden afgegeven zodat regio's, sectoren en typen vastgoed dan weer wel en dan weer niet in de gunst staan, ongeacht de actuele cyclusfase.

5.8 Er is sinds het uitbreken van de financiële crisis in 2008 gediscussieerd over de rol van het markt sentiment en de manier waarop het gedrag van kopers, verkopers, kredietverstrekkers en anderen een trend of cyclus kunnen aanwakkeren en versterken, zowel in een aantrekkende economie als in een recessie, wat kan leiden tot prijzen die een overdrijving zijn van de heersende, hetzij positieve hetzij negatieve opvatting totdat de onderliggende fundamentele parameters (of nieuwe informatie) zorgen voor een correctie. Niet alleen kent elke cyclus zijn specifieke eigenaardigheden, maar cycli zullen in verschillende markten ook op verschillende manieren anders verlopen. Economische cycli en de mogelijke illusie van voorspelbaarheid die van een analyse zou kunnen worden verwacht, zijn echter slechts deel van het verhaal. Het gangbare proces van continue economische verandering vormt een belangrijke component van de bredere kwestie van toekomstige onzekerheid. In de praktijk zijn een oplevende cyclus of de effecten van gemakkelijk geld lastig te onderscheiden van onderliggende groei. Ook kan het op het moment zelf moeilijk zijn om de bodem van de cyclus te zien. Niet alleen blijkt pas achteraf hoe de cyclus is verlopen, ook de economie zelf verandert gedurende een cyclus. Het verloop van een cyclus kan fundamentele wijzigingen tussen sectoren, vastgoedklassen of geografische gebieden maskeren dan wel mogelijk maken. Sommige sectoren kunnen zich zelfs tijdens een recessie prima staande houden (vooral als ze in een risicovolle tijd als veilig worden beschouwd), terwijl andere sectoren mogelijk nooit helemaal de oude worden. Weer andere sectoren (men kan hierbij denken aan bouwland) kunnen onder bepaalde omstandigheden juist tegen de cyclus in gaan. De markt is tussen de equivalent punten in achtereenvolgende cycli een andere geworden.

5.9 Die analyse geeft aan dat het vaststellen van een op de lange termijn duurzame waarde van een vastgoedobject als het alternatief voor het beoordelen van het marktrisico, problematisch is. De praktijkervaring die een taxateur heeft opgedaan tijdens eerdere cycli zal bij hem leiden tot een sterker besef en begrip van veranderingen in het gedrag en volatiliteit van de prijs van het vastgoed en de markt waarin het zich bevindt, maar toch zal hij ook altijd rekening moeten blijven houden met de onvermijdelijkheid van onbekende toekomstige veranderingen, zowel voor wat markten als voor wat risico's betreft

5.10 Een waarde op de langere termijn? Hoewel de taxateur geen betrouwbare adviezen kan geven over de waarde op enig moment in de toekomst gezien de ongewisheid van de omstandigheden, kan zijn toelichting voor sommige opdrachtgevers wel behulpzaam zijn als het taxatierapport hiermee aangeeft waar de huidige marktomstandigheden significant verschillen van ontwikkelingen op de lange termijn, waarbij moet worden gedacht aan tientallen jaren. Objecten voor commerciële verhuur, die betrekking kunnen hebben op het gemiddelde rendement voor de relevante vastgoedklasse. Andere gegevens kunnen betrekking hebben op de huizenmarkt, zoals prijzen als een meervoud van inkomsten. Het onderliggende inzicht is dat markten de neiging hebben om in de loop van de tijd terug te keren naar het gemiddelde. Als een relatie tussen waarden, zoals

rendement, in sterke mate van dat gemiddelde is afgeweken, dan is het goed mogelijk dat die, onder gelijkblijvende overige omstandigheden, op enig moment in de toekomst terugkeert naar dat langetermijnrendement. Die waarneming van de markten in hun totaliteit dient vervolgens te worden getemperd door de omstandigheden van het afzonderlijke object, waarvan het type of de locatie mogelijk tot een verbetering of verzwakking op de markt in zijn totaliteit leidt naarmate de economische situatie wijzigt. Niettemin kan zo'n benadering, hoewel nuttig als toelichting voor sommige opdrachtgevers, geen maatstaf zijn voor marktwaarde, die specifiek betrekking heeft op het betreffende moment zelf. Langetermijnwaarde is geen grondslag voor waarde, hoewel een klant wel de opdracht kan geven om gebruik te maken van een van de versies van de hypotheekwaarde (zie EVS 2 en EVGN 2) als grondslag voor een of andere vorm van duurzame waarde.

5.11 Bovendien willen individuele beleggers en kredietverstrekkers, als risicobeheerstrategie, mogelijk een idee vormen over hun eigen criteria ten aanzien van een duurzame waarde of een minimale zekere waarde, die het alleen in tijden van onheil en rampspoed laten afweten. Zolang hij maar heldere instructies krijgt met betrekking tot de gewenste uitgangspunten kan een taxateur helpen om die oordelen te vormen.

5.12 Deze overwegingen ten spijt moet de tijdens eerdere marktcycli opgedane ervaring wel degelijk ten nutte worden gemaakt. Ze kunnen het beste aangeven dat elke taxatie een momentopname binnen een heersende economische context is met de bijbehorende heersende trends en vooruitzichten (die niet per se tot de cyclus beperkt zijn), die op enig moment kunnen wijzigen. De taxateur doet er goed aan om, voor zover dit passend is, hierover hetzelfde op te merken als hij als getuigedeskundige voor de rechter zou doen.

5.13 Van meer recenter datum, en niet zo zeer cyclusgerelateerd, zijn de zorgen die zijn ontstaan op grond van onvoorzienemarktomstandigheden. Vastgoed kan invloeden ondergaan van gewijzigde wetgeving en fiscaliteit. Startschot voor de recente discussie over geschokte markten was wellicht de aanslag op het World Trade Centre door Al Qaida. Sindsdien hebben delen van Japan de gevolgen ondervonden van enorme natuurrampen en hebben vele westerse economieën aanzienlijke financiële crises doorgemaakt, ofschoon van verschillende aard. Mogelijk zijn geen van deze gebeurtenissen door marktdeelnemers ingecalculeerd als door hen aanvaarde risico's toen ze de betreffende markten betraden. In weer andere gevallen hebben deze gebeurtenissen mogelijk aan het licht gebracht dat sommige markten überhaupt niet lang op dezelfde voet hadden kunnen doorgaan.

6. Wat de financiële crisis ons heeft geleerd: Het Ierse voorbeeld

6.1 Elk Europees land heeft de financiële beroering van de afgelopen jaren op een andere manier ervaren. In het geval van Ierland stond echter buiten kijf dat vastgoed - en op basis van vastgoed verstrekte leningen - de kern van de financiële crisis vormde. De Central Bank of Ireland, die zich als toezichthouder ernstig zorgen maakte, heeft hier in het door de bank uitgebrachte rapport "Valuation Processes in the Banking Crisis – Lessons Learnt – Guiding the Future" (Final Version, 18 december 2012) aandacht aan geschonken.

6.2 Van de drie voornaamste zwakten die in het rapport, dat primair was bedoeld voor kredietverstrekkers waarop de bank toezicht hield, werden signaleerd, was taxatieonzekerheid er een:

"ontoereikende taxatieprocessen en -standaarden of een veronachtzaming van het volgen van dergelijke processen".

6.3 Twee van de zeven “primaire zwakten” die het rapport in de taxatieprocessen van kredietverstrekkers signaleerde, hebben duidelijk betrekking op taxateurs:

- *Zwakten in aan taxateurs verstrekte instructies* - “...Op vage instructies gebaseerde taxaties hebben geleid tot onnauwkeurige waarden en daarmee tot onnauwkeurige beoordelingen van het risico ten tijde van de zekerstelling.”
- *Belangenverstrengelingen zijn onaanvaardbaar*- Dit wordt vermeld als een fenomeen van de “volumegestuurde transactiefase van de explosieve groei van vastgoedontwikkeling”. Waar sprake is van belangenverstrengeling is de opgestelde taxatie met grotere waarschijnlijkheid “noch degelijk noch betrouwbaar”, want niet onafhankelijk. De taxateur heeft een zorgplicht jegens de kredietverstrekker als opdrachtgever, die zou moeten eisen dat de taxateur bekendmaakt of er sprake is van eerdere betrokkenheid bij het vastgoed. Taxateurs die betrokken zijn geweest bij de aankoop, verkoop of verhuur van het vastgoed, zouden niet in de arm moeten worden genomen. Alle instructies zouden moeten komen van de kredietverstrekker, alleen de kredietverstrekker zou honoraria moeten betalen en het taxatierapport zou specifiek moeten zijn geadresseerd aan de kredietverstrekker.

6.4 Er wordt in deze evaluatie een gewichtig onderscheid gemaakt tussen enerzijds de rol van de opdrachtgever, die opdracht geeft tot, en gebruikmaakt van, het rapport en anderzijds die van de taxateur, die het rapport opstelt. Ieder heeft zijn eigen verantwoordelijkheden. Hun wederzijdse verplichting, onder erkenning van die onderscheiden rollen, kan echter de waarde van de taxatie maximaliseren.

6.5 Het is de taak van de ervaren, bekwame en onafhankelijke professionele taxateur om een helder en informatief rapport over de waarde te leveren en, voor zover dit onderdeel vormt van de opdracht, verwante kwesties binnen het expertisedomein van de taxateur als nadere verklaring vermeldt. Het rapport van de CBI opent met de verklaring dat zij te spreken is over de taxatiestandaarden als deugdelijke praktijk, die dekking biedt voor de kredietinstelling, de kredietnemer en de taxateur. Het rapport, dat zich in goedkeurende beoordelingen over de EVS van TEGoVA uitlaat, stelt dat “Taxatiemethodieken handelen over uitgangspunten en beoordelingen. ... De branche heeft heldere regels voor taxateurs opgesteld, en wij onderschrijven deze ...”. Echter, zo werd geconstateerd, “zijn tijdens de vastgoedhause veel van die regels over het hoofd gezien, weggelaten en in sommige gevallen zelfs geheel genegeerd.”

6.6 De risico's van toekomstige waardebewegingen dienen door de kredietverstrekker te worden beheerd, ook al kan hij hierbij wederom een beroep moeten doen op de diensten van de taxateur (en de wellicht onrealistische verwachting dat de taxateur eventueel iets zinnigs zou kunnen zeggen over de verkoopbaarheid van het vastgoed gedurende de looptijd van het krediet).

6.7 Aldus luiden enkele belangrijke conclusies van een beoordeling van een van de moeilijkste vastgoedmarkten in Europa. De les die hieruit is getrokken is om precies die aspecten te bevorderen die ook TEGoVA bevordert, door middel van de EVS 2016 en andere instrumenten. EVS 4 beschrijft de grondslag voor het taxatieproces, inclusief de opdrachtvoorwaarden, met daarin onder meer de instructies (instructies betreffende de taxatiegrondslag inclus; zoals bijvoorbeeld hypotheekwaarde in plaats van marktwaarde). Dit komt behalve in de Gedrags- en beroepscode van TEGoVA ook aan de orde in EVS 3, en in beide wordt het belang van de onafhankelijkheid van de taxateur onderstreept. Op grond van de EVS 2016 heeft de taxateur beroepshalve de plicht om zijn werk met nauwgezetheid uit te voeren, hoe gebrekkig de door de opdrachtgever verstrekte instructies ook mogen zijn.

6.8 Het fundament van het taxatiewezen wordt derhalve gevormd door een correcte professionele vervaardiging van taxatierapporten die voldoen aan erkende taxatiestandaarden door onafhankelijke taxateurs, die de opdrachtgever een waardeadvies verstrekken en dit advies vergezeld laten gaan van een toelichting op relevante aspecten. Dat is de noodzakelijke basis voor een meer zinvolle bespreking van taxatieonzekerheid en marktrisiko.

7. Conclusies

7.1 In haar diepste wezen is een taxatierapport een risico-overdracht op de markt. Iemand die een beslissing wil nemen over een vastgoedobject wil dat doen met een beter idee van de waarde ervan. Deze bespreking houdt zich veelal bezig met de omvang van het risico dat naar behoorlijkheid tussen de opdrachtgever en de taxateur kan worden overgedragen. Dit vereist helderheid over de rol van elk en overeenstemming ten aanzien van de wederzijdse verwachtingen zodat er sprake is van wederzijds begrip en een positieve onderlinge verstandhouding. Het is van belang dat de taxateur weet waar de belangen, behoeften en zorgen van de opdrachtgever liggen en dat de opdrachtgever weet hoe hij de taxateur optimaal kan inzetten. Dit vergt een onderlinge open verstandhouding. Mogelijk moet de taxateur de opdrachtgever helpen om expliciet aan te geven wat redelijkerwijs vereist is en voor welk doel het rapport zal worden gebruikt - dit helpt om de opdracht in een kader te plaatsen. De taxateur, die mogelijk weet heeft van bepaalde belangrijke zaken die de opdrachtgever niet prijsgeeft, moet hiervoor een antenne hebben en zo nodig om verheldering vragen om te waarborgen dat hij een professionele en nuttige dienst levert.

7.2 De professionele taxateur draagt zijn vaardigheden, ervaring en objectiviteit aan en neemt daar de verantwoordelijkheid voor. Het is aan de opdrachtgever om te beslissen wat hij met de taxatie gaat doen - bijvoorbeeld of hij wel of geen krediet zal verstrekken en, zo ja, op basis van welke loan-to-value-ratio, voor welke termijn en onder welke voorwaarden. Stel, de klant is een professionele belegger of een kredietinstelling. Dan ligt het voor de hand om te veronderstellen dat ze hun eigen procedures voor risicobeheer hebben. De taxateur kan echter advies geven over een eventuele potentiële onzekerheid in verband met de taxatie en wat de redenen daarvoor zijn, en tevens, als marktwaarnemer met kennis van zaken, mogelijke toekomstige risico's schetsen die voor de opdrachtgever bij zijn besluitvorming toegevoegde waarde hebben, mits duidelijk wordt gemaakt dat dergelijke zienswijzen in wezen speculaties zijn over het onbekende.

7.3 Het geval Ierland heeft duidelijk aangetoond dat de essentiële grondslag wordt gevormd door een competente taxateur die, gebruikmakend van zijn vaardigheden en ervaring, een objectief en professioneel taxatierapport opstelt. Hoe gewichtiger de kwesties zijn, des te uitgebreider het rapport dient stil te staan bij de door de taxateur gehanteerde methodiek, de wijze(n) waarop de taxatie is benaderd en het bespreken en wegen van argumenten. Een rapport dat aan die criteria voldoet, is een uitweiding van de denkprocessen van de taxateur. Hij kan bijvoorbeeld factoren zoals de risicocriteria van de Europese hypotheekfederatie, die in bijlage C van EVGN 9 staan vermeld, in aanmerking nemen, waarmee hij de opdrachtgever/kredietverstrekker in ieder geval attent kan maken op specifieke punten.

7.4 De taxateur kan alleen de actuele marktwaarde rapporteren. De toekomst kennen ligt buiten zijn professionele kunnen. Wat echter wel binnen zijn vermogen ligt is een toelichting te bieden die de gerapporteerde waarde in haar context plaatst, maar zo'n toelichting heeft alleen nut voor zover deze relevante heersende marktomstandigheden betreft. Die toelichting kan een idee geven van waar in de economische cyclus we ons bevinden of van andere economische ontwikkelingen die relevant zijn voor de positie die het vastgoed op de markt inneemt. De taxateur kan ook wijzen op hoe die omstandigheden afwijken van langetermijnontwikkelingen.

7.5 Waar dit nuttig is, zou het rapport ook melding kunnen maken van de mate waarin de taxatie gevoelig is voor gesignaleerde, redelijkerwijs te verwachten veranderingen in markt- of andere omstandigheden. Dit zou mogelijk kunnen zijn aan de hand van toetsing van de uitgangspunten waarop de taxatie berust. Wat zou bijvoorbeeld de positie van het vastgoed zijn in het geval van een aanzienlijke daling of stijging van de vraag? Onder welke omstandigheden zou het onmogelijk zijn om het vastgoed te verkopen? Deze beoordeling kan waarschijnlijk het best descriptief zijn vanuit een kwalitatieve benadering en niet zozeer een poging om de betrokken risico's te kwantificeren. De complexe en interactieve aard van vastgoedmarkten suggereren dat een eenvoudige kwantitatieve beoordeling waarschijnlijk weinig verhelderend zal zijn - en daarmee des te misleider. Een opdrachtgever zou, wellicht vooral als er zorgen zijn over het marktrisico op de kortere termijn, opdracht kunnen geven tot een extra advies op basis van een specifiek uitgangspunt ten aanzien van marktomstandigheden.

7.6 Niettemin zal de conclusie van de taxateur in één waarde worden samengevat, zijnde het beste advies dat hij over de waarde op het betreffende tijdstip kan geven. Vervolgens is het aan de opdrachtgever om die gecombineerde rapportage mee te wegen in zijn risicobeheer en besluiten, die oordelen zijn op basis van diens commerciële overwegingen. De taxateur kan niet als getuigedeskundige op het gebied van de toekomst optreden en kan derhalve niet worden geacht om aansprakelijkheid te aanvaarden met betrekking tot visies over toekomstige ontwikkelingen die hij naar voren heeft gebracht als die visies door latere ontwikkelingen worden gelogenstraft.

EVIP 3

Verdeling van waarde over grond en gebouwen

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Definities
4. Toelichting
5. Verdeling in de praktijk
6. Verdeling over componenten van gebouwen op grond van de IRFS-standaarden voor jaarrekeningen

1. Inleiding

1.1 Taxateurs komen vaak situaties tegen waarin de waarde of de aankoop prijs van een vastgoedobject moet worden verdeeld over de verschillende componenten. Met name in EVGN 1, Taxatie ten behoeve van financiële verslaggeving, wordt verwezen naar verdeling.

1.2 Deze informatiebrochure gaat in op de beoordeling van de verdeling tussen bebouwde grond en opstallen die gewoonlijk niet afzonderlijk in de markt kunnen worden gezet. Dit is dus een ander onderwerp dan de waardering van onverdeelde aandelen in een vastgoedobject (d.w.z. de bepaling van de waarde van het aandeel van één natuurlijke persoon of rechtspersoon in een object waarvan de eigendom over meerdere natuurlijke personen of rechtspersonen is verdeeld). Verdeling kan incidenteel ook bedrijfsinventaris of immateriële activa betreffen. Daarnaast kan de waarde die aan gebouwen wordt toegekend nog nader worden verdeeld over diverse componenten van de gebouwen.

1.3 Verdelingen zijn doorgaans nodig om de entiteit die de zaak in eigendom heeft in staat te stellen de waarde van de gebouwen over de resterende gebruiksduur van die gebouwen af te schrijven. Omwille van jaarrekeningen en belastingen wordt grond over het algemeen beschouwd als een waardevast goed. Afschrijvingen beperken zich daarom tot de gebouwen en eventuele grondverbeteringen, vandaar de noodzaak om een prijs of waarde te verdelen over de grond enerzijds en de gebouwen en verbeteringen anderzijds.

1.4 De financiële gevolgen van een verdeling kunnen aanzienlijk zijn. Sommige entiteiten hebben er mogelijk een aanzienlijk belang bij om het voordeel dat zij ervan hebben te vergroten. Taxateurs dienen zich hiervan bewust te zijn.

Het is daarom absoluut noodzakelijk dat alle door hen gerapporteerde cijfers worden opgesteld in overeenstemming met geldende beste praktijken en onderbouwd kunnen worden als deze vervolgens in twijfel worden getrokken.

2. Toepassingsgebied

2.1 Het doel van deze informatiebrochure is om de benadering door de taxateur van deze verdeling van de waarde van een object te analyseren. Dit kan nodig zijn in het kader van financiële verslaggeving, rubricering van een huurovereenkomst op grond van IFRS of taxatie. Het kan ook nodig zijn om in sommige rechtsgebieden waarden te verdelen in verband met huurherzieningen of voor de toepassing van overeenkomsten tussen partijen. Alle EU-richtlijnen en nationale en internationale standaarden voor financiële verslaggeving vereisen verdeling in het kader van afschrijving.

2.2 Daarnaast zullen entiteiten die voor hun financiële verslaggeving de kostenbenadering volgens de IFRS hanteren voor operationeel vastgoed (IAS16) of vastgoedbeleggingen (IAS 40) de reële waarde van het vastgoed moeten verdelen over de diverse componenten van de gebouwen. Een soortgelijke verdeling kan bovendien op grond van landelijke verslagleggings- of fiscale voorschriften verplicht zijn.

2.3 In deze brochure komen algemene benaderingswijzen voor verdeling in eerste instantie aan bod, waarna gedetailleerder zal worden ingegaan op verdelingen volgens de vereisten voor financiële verslaggeving volgens de IFRS. Voor verdelingen die vereist zijn op grond van nationale of plaatselijke wet- en regelgeving op het gebied van financiële verslaggeving, belastingen of anderszins dient de taxateur kennis te nemen van de relevante landelijke of plaatselijke jurisprudentie en alle eventuele daarin genoemde vereisten in aanmerking te nemen.

2.4 Ten slotte zij opgemerkt dat indien verdelingen worden betwist (dit kan gebeuren vele jaren nadat de cijfers voor het eerst werden gerapporteerd) de financiële gevolgen van een terechte betwisting ernstig kunnen zijn voor de verslaggevende entiteit. Om deze reden is het van belang dat taxateurs de nodige aandacht schenken aan de verdelingen die zij uitvoeren en deze zorgvuldig documenteren zodat zij deze op een later moment kunnen verdedigen.

3. Definities

3.1 Veelgebruikte begrippen bij de verdeling van de waarde die is vastgesteld voor een vastgoedobject tussen grond en gebouwen (opstallen) zijn:

- afschrijving;
- afschrijfbaar bedrag;
- restwaarde;
- gebruiksduur;
- gecorrigeerde vervangingswaarde;
- overmaat.

Deze worden hieronder gedefinieerd. Waar dit relevant is worden de definities van de IFRS vermeld. Taxateurs die verdelingen uitvoeren voor andere doeleinden dan voor financiële verslaglegging volgens IFRS dienen na te gaan welke wet- of regelgeving van toepassing is op hun werkzaamheden en zich goed in de relevante literatuur in te lezen om het gebruik van de bezigde terminologie te doorgronden.

3.2 Afschrijving - dit wordt in IAS16 gedefinieerd als “de systematische toewijzing van het afschrijfbaar bedrag van een actief gedurende de gebruiksduur ervan”. Niet de taxateur maar de verslaggevende entiteit beslist hoe hij het afschrijfbaar bedrag wil afschrijven en wie de afschrijvingsberekeningen opstelt.

3.3 Afschrijfbaar bedrag - dit wordt in IAS16 gedefinieerd als “de kosten van een actief, of ander bedrag dat voor kosten in de plaats komt, verminderd met de restwaarde ervan”.

3.4 Restwaarde - volgens IAS16 is restwaarde “het geschatte bedrag dat een entiteit op het moment zelf zou ontvangen door het actief te vervreemden, na aftrek van de geschatte vervreemdingskosten op het moment dat het actief de ouderdom heeft dat het wordt geacht zijn gebruiksduur te hebben bereikt en zich in navenante staat bevindt.”

3.5 Gebruiksduur - Volgens de definitie van IAS16 is de gebruiksduur, in verband met vastgoed, “de periode gedurende welke een actief geacht wordt beschikbaar te zijn voor gebruik door een entiteit.” Derhalve kan de gebruiksduur van een specifiek gebouw, indien dit gebouw spoedig overtollig wordt voor de operationele vereisten van de entiteit en wordt gesloopt, voor de verslaggevende entiteit minder bedragen dan de gebruiksduur die een andere eigenaar aan het gebouw zou toekennen indien het voor diens behoeften niet overtollig is. Als hem wordt gevraagd om de gebruiksduur van gebouwen vast te stellen of daarbij te assisteren, dient de taxateur contact op te nemen met de verslaggevende entiteit om te zorgen dat hij zich bewust is van het gebruik dat de entiteit met de diverse gebouwen beoogt.

3.6 De gecorrigeerde vervangingswaarde van een gebouw is de kostprijs om het gebouw te vervangen zodat het kan voldoen aan de functies waarvoor het wordt gebruikt na veroudering en slijtage. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt doorgaans bepaald door te beginnen met de vervangingswaarde als zijnde de nieuwwaarde, gebruikmakend van heropbouwkosten die op de waardepeildatum actueel zijn. Die zullen doorgaans worden gebaseerd op huidige technische normen voor gebouwen en moderne materialen en methoden. In de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn ook de vergoedingen begrepen die samenhangen met de bouw. Zij wordt doorgaans gebruikt als grondslag voor verdeling in die gevallen waarin de taxateur ervoor heeft gekozen om eerst de “waarde” van de gebouwen vast te stellen.

3.7 Overmaat is grond binnen het vastgoedobject die niet van essentieel belang is voor de operationele doeleinden van gebouwen. Met andere woorden, grond die door de entiteit wordt gebruikt als parkeerterrein of voor buitenpandige opslag mag niet als overmaat worden aangemerkt, terwijl ongebruikte grond of aan derden verhuurde grond vanuit de vereisten van de entiteit gereedeneerd als overmaat kan worden beschouwd.

4. Toelichting

4.1 Verdeling van waarde over componenten van een object is geen taxatie. Er mag niet vanuit worden gegaan dat de uitkomst van de verdeling overeenkomt met de marktwaarde van de componenten.

4.2 In verband met de verdeling zal aan de hand van het oordeel en de gekozen methodiek van de taxateur worden bepaald welke aanpassingen nodig zijn om te komen tot een realistisch en gerechtvaardigd oordeel over de verdeling.

4.3 De te verdelen som is doorgaans ofwel:

- de marktwaarde of reële waarde van het vastgoed zoals vastgesteld met gepaste gebruikmaking van de drie internationaal erkende taxatiebenaderingen, ofwel
- de som van de transactie waartegen de entiteit het vastgoed heeft verworven.

4.4 In sommige rechtsgebieden kunnen er beleidsregels gelden voor de verdeling van bepaalde categorieën vastgoed, die zijn vastgesteld op grond van wetgeving, door overheidsinstanties of op grond van de lokale praktijk. Voor zover die verdelingsbeleidsregels worden gehanteerd, moeten of mogen die worden overgenomen. De taxateur moet dan wellicht wel de gehanteerde methode toelichten of rechtvaardigen.

4.5 Permanente opstallen kunnen niet afzonderlijk van de grond waarop ze staan, worden verkocht. Evenzo kan de grond van een bebouwd vastgoed normaliter niet los van de opstallen worden verkocht (uitgezonderd eventuele overmaat). Hoewel bewijs van verkoop van kale grond veelal beschikbaar zal zijn, zal dergelijke verkoop overwegend hebben plaatsgevonden op basis van de waarde die de markt in het vastgoed ziet (met inbegrip van de gebruiksmogelijkheden), terwijl het grondgebruik in de theoretische wereld van verdelingen wordt geacht beperkt te zijn tot het huidige gebruik. Gezien dit alles is het onwaarschijnlijk dat taxateurs zich in staat achten om de waarde van ofwel de grond ofwel de opstallen rechtstreeks te taxeren zuiver op basis van vergelijkbare grondverkoop zonder bijbehorende opstallen of opstallen zonder de grond waarop ze staan.

4.6 Daarom zal, voor zover de waarde moet worden verdeeld tussen grond en opstallen, bij het verdelingsproces gewoonlijk op een van de drie onderstaande wijzen worden gehandeld:

- a. vaststelling van de waarde van de niet-verbeterde grond voor het bestaande gebruik op desbetreffende datum met daaropvolgende aftrek van de waarde of de prijs van het vastgoed teneinde te komen tot de waarde die aan de opstallen kan worden toegekend; of
- b. vaststelling van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en van alle eventuele grondverbeteringen op desbetreffende datum en deze vervolgens af te trekken van de waarde of de prijs van het vastgoed teneinde te komen tot de waarde van de grond; of
- c. vaststelling van de waarde van de niet-verbeterde grond, vervolgens de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen, optellen van de twee bedragen, vervolgens aanpassing van elk in een evenredige verhouding van de som van de waarden van de twee elementen (grond en opstallen) tot de te verdelen waarde of prijs.

4.7 De grond - De component "grond" van het vastgoed wordt geacht de kale grond te zijn in niet-ontwikkelde staat, maar met de vergunning voor de bouw en het gebruik van de gebouwen. In landen waar voor specifiek gebruik extra vergunningen vereist zijn (bijv. voor grootschalige winkelcomplexen) wordt ervan uitgegaan dat die vergunningen ook bestaan en deel uitmaken van de grond, ervan uitgaande dat die ook daadwerkelijk zijn verkregen. De bestaande aansluitingen worden geacht beschikbaar te zijn voor verbinding maar alle aangelegde verbeteringen binnen de grenzen van het vastgoed, zoals wegen, omheiningen, verharde oppervlakken en andere terreinwerkzaamheden worden uitgesloten, aangezien deze moeten worden afgeschreven. De taxatie geeft zodoende een beeld van de voor- en nadelen van het terrein en de ligging daarvan voor het huidige gebruik. Daarin moet niet meer ontwikkelingspotentieel worden opgenomen boven op dat wat nodig is voor de betreffende gebouwen. Zo ook zal bij het toekennen van waarde aan de grond alle eventuele bijkomende waarde als gevolg van een mogelijk ander gebruik worden genegeerd, aangezien alle eventuele afschrijvingen moeten worden toegepast op basis van het huidige gebruik door de verslaggevende entiteit.

4.8 Voor de verdeling wordt geen rekening gehouden met "overmaat". Eventuele overmaat dient te worden vastgesteld en vervolgens afzonderlijk te worden getaxeerd op basis van de marktwaarde met al het eventueel bijbehorende ontwikkelingspotentieel. Als een aankoop prijs van het vastgoed als geheel moet worden verdeeld, dan dient de waarde van alle eventuele overmaat in mindering worden gebracht op de aankoop prijs alvorens hetgeen resteert te verdelen over de grond en de opstallen. De waarde van alle eventuele overmaat dient afzonderlijk van de waarde van de gebruiksgrond te worden gerapporteerd.

5. Verdeling in de praktijk

5.1 Welke van de onder 4.6 vermelde drie procedures wordt gebruikt, hangt af van de relevantie en kwaliteit van de beschikbare informatie. Het is niet te verwachten dat de twee eerstgenoemde methoden, zelfs als ze worden ondersteund door deugdelijk bewijs, tot hetzelfde resultaat zullen leiden, aangezien daarbij verschillende begrippen betrokken zijn en de "waarde" van het gehele vastgoed derhalve kan afwijken van de som van de afzonderlijke delen. Indien slechts een van de twee eerstgenoemde methoden wordt gebruikt, zal de taxateur vervolgens zijn professioneel oordeel gebruiken om de keuze en de gehanteerde toepassing van de verdelingsprocedure, en eventueel daaruit voortvloeiende correcties om tot zijn definitieve cijfers te komen, te rechtvaardigen.

5.2 Vaststelling van de "waarde" van de grond en deze vervolgens af te trekken van de waarde of prijs - in veel gevallen zullen taxateurs zich beter in deze benadering kunnen vinden, aangezien hier het vertrekpunt wordt genomen in de taxatie van grond voor een bepaald doel, waarbij soms voor vergelijkingsdoeleinden andere grondverkoop op de algemeen toegankelijke markt in aanmerking kan worden genomen. Als er geen vergelijkingsobjecten zijn, kan de taxateur een residuele of DCF-waardering van ontwikkeling hanteren, procedures waarmee hij doorgaans vertrouwd mee zal zijn.

5.3 Zoals hierboven reeds gesteld, is het van belang om de waarde van de grond te baseren op uitsluitend het huidige gebruik van het vastgoed, d.w.z. het type vastgoed

(detailhandel, kantoorruimten, magazijnen enz.) en het aanwezige bruikbare vloeroppervlak. Voor zover er geen sprake is van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik van het huidige vastgoed, zal dit dikwijls leiden tot een lagere grondwaarde dan de prijs die ervoor zou kunnen worden verkregen indien de feitelijke grond in de algemeen toegankelijke markt als leegstaand eigendom zou worden verkocht. Die hoge waarde mag echter niet worden gebruikt voor verdelingsdoeleinden indien de verslaggevende entiteit voornemens is om het huidige gebruik, dat doorgaans de theoretische basis vormt voor verdelingen, voort te zetten.

5.4 De grond dient te worden getaxeerd op basis van de niet-verbeterde locatie waarbij de waarde van eventuele wegen, funderingen, verharde gebieden, op de locatie aanwezige leidingen of reservoirs enz. niet in aanmerking worden genomen, aangezien al deze meestal afschrijfbaar zijn.

5.5 Voor zover bestaande opstallen het eind van hun gebruiksduur naderen, of voor zover er grote investeringen zouden moeten worden gedaan om deze te laten voldoen aan eigentijdse standaarden, zal de taxateur dikwijls menen dat de grondwaarde een zeer hoog aandeel van de te verdelen totaalwaarde of totaalprijs voor haar rekening neemt. In uiterste gevallen, bijvoorbeeld wanneer een ontwikkelaar vastgoed heeft aangekocht met de bedoeling om dit te slopen en de locatie te herontwikkelen, kan de grondcomponent zelfs bijna 100% van het vastgoed vertegenwoordigen. Dergelijke hoge percentages voor de grond komen veel voor bij bijvoorbeeld kantoorgebouwen die enkele decennia oud zijn en sindsdien geen aanmerkelijke verbeteringen hebben ondergaan. Dit is een logisch eindresultaat van het afschrijvingsproces: de gebouwen zijn aanzienlijk verouderd waardoor de waarde van het vastgoed voor het leeuwendeel in de grond is gelegen. Taxateurs zouden zich derhalve niet over zo'n resultaat moeten verwonderen.

5.6 Om deze reden dienen taxateurs uitermate omzichtig te werk te gaan als ze in de verleiding komen om via een kortere route tot een taxatie te komen, zoals tabellen die de schijn wekken percentages te bevatten met betrekking tot een aankoopprijs per vierkante meter om aan de hand daarvan de grondwaarde te berekenen. Dergelijke korte routes leiden alleen tot een correcte uitkomst voor nieuw of zeer onlangs ontwikkeld vastgoed.

5.7 Vaststelling van de "waarde" van de opstallen om deze vervolgens van de waarde of prijs af te trekken - dit is een procedure die vaker wordt gebruikt:

- a. waar er weinig of geen bewijs is van waarden voor desbetreffende grond;
- b. op grond van rechtssystemen waar een bouwbelasting wordt toegepast op de boekwaarde van het gebouw;
- c. als het gaat om vastgoed waarbij sprake is van andere eigenaars in het gebouw en waar sprake kan zijn van rechten van gemeenschappelijk belang;
- d. indien toepassing van de procedure onder 4 (a) leidt tot een waarde van het gebouw waarin ook immateriële activa of roerende zaken zijn opgenomen, waardoor de waarde van het aldus verkregen cijfer wordt beperkt.

5.8 Voor zover de gecorrigeerde vervangingswaarde van een gebouw wordt gehanteerd, kan de toe te passen waarde verschillen op basis van de vraag of er rekening is gehouden met de mogelijke economische veroudering daarvan. In het algemeen gesproken is het doel om de ouderdom en geschiktheid van de gebouwen voor het huidige gebruik ervan uit te drukken - als er sprake is van een hoge mate van veroudering, dan zal de aan de gebouwen toegekende waarde een lager percentage van de totaalwaarde vertegenwoordigen dan het geval zou zijn bij een moderner object. Welk percentage wordt afgetrokken voor ouderdom, veroudering enz. is een keuze die de taxateur wordt geacht te maken afhankelijk van de omstandigheden van desbetreffend vastgoed.

5.9 Berekening van beide waarden, vervolgens vaststelling van de verdeelde bedragen op basis van evenredigheid -zoals hierboven reeds vermeld, verschilt het totaal van de nominale waarde van de grond en de nominale waarde van het gebouw veelal van het te verdelen bedrag. In dergelijke gevallen kunnen taxateurs ertoe besluiten dat een verdeling van de waarde of prijs aan de hand van een evenredige berekening, die is gebaseerd op de waarde die voor elk van de twee vastgoedcomponenten is berekend, de meest aangewezen benadering is. Deze keuze is aan de taxateur, die zijn oordeel baseert op het vertrouwen dat hij heeft in de voorhanden cijfers en in zijn kennis van het vastgoed en de relevante markt.

5.10 Waarden controleren en met elkaar in overeenstemming brengen vóór de rapportage -zoals hierboven vermeld geldt het verdelen van prijs of waarde over grond en gebouwen als een theoretische exercitie en niet als een werkelijke taxatie. Het komt zelden voor dat de twee eerstgenoemde benaderingen (onder 4.6 (a) en 4.6 (b) hierboven, tot een gelijklopende uitkomst leiden. De taxateur dient derhalve meestal de door hem verkregen waarden te bestuderen en besluiten of deze zonder meer kunnen worden gerapporteerd of dat er een verdere aanpassing nodig is.

5.11 Indien de waarde die resteert voor de gebouwencomponent op grond van de in 4.6(a) beschreven procedure hoger is dan de vervangingswaarde van het gebouw na correctie voor fysieke verslechtering wordt de taxateur geadviseerd om de gevonden waarde grondig te analyseren.

Het is mogelijk dat in deze waarde het voordeel van immateriële activa of roerende zaken is opgenomen. Het kan zijn dat immateriële activa onderhevig zijn aan afschrijving of jaarlijkse toetsing op waardevermindering en dat de levensduur van immateriële componenten vaak afwijkt van de levensduur van gebouwen. De taxateur dient met zijn opdrachtgever te overleggen over de te gebruiken financiële-verslaggevingsmethode voor eventuele immateriële activa of roerende zaken, die mogelijk buiten de verdeling moeten worden gehouden of apart moeten worden behandeld.

5.12 Incidenteel wordt taxateurs gevraagd om de waarde van een portefeuille van vastgoedobjecten te verdelen over de grond en de opstallen. Een van de benaderingen daarvoor is om de juiste verdeling vast te stellen voor een representatieve steekproef onder objecten en deze vervolgens te extrapoleren naar de hele portefeuille, voor zover de vastgoedobjecten daarin niet vergelijkbaar zijn. Deze benadering op basis van een steekproef mag niet ondoordacht worden toegepast, aangezien sommige objecten in de portefeuille mogelijk geen gebouwen omvatten of voor wat betreft gebouwendichtheid, ouderdom, kwaliteit en staat significant afwijken van de steekproef.

6. Verdeling over componenten van gebouwen op grond van de IRFS-standaarden voor jaarrekeningen

6.1 Entiteiten die voor hun financiële verslaggeving de kostenmethode volgens IAS16 hanteren (en niet de reële waarde) dienen prijzen of waarden te verdelen over grond en gebouwen en vervolgens de waarde van de grondcomponent nader te verdelen over de diverse gebouwencomponenten.

Hiervan zal met name sprake zijn bij operationeel vastgoed (vastgoed dat door de entiteit zelf voor het eigen zakelijke bedrijf wordt gebruikt), waarvoor volgens de IFRS ten behoeve van financiële verslaggeving de kostenbenadering wordt aanbevolen. Taxateurs die worden verzocht om een prijs of waarde over componenten te verdelen, dienen zich vertrouwd te maken met de relevante delen van IAS16.

6.2 Identificatie van de componenten - de eerste stap in deze exercitie is het identificeren van de componenten waarover de waarde moet worden verdeeld. Paragraaf 43 van IAS16 stelt: "Ieder bestanddeel van een materieel vast actief met een substantiële kostprijs in relatie tot de totale kostprijs van het actief moet afzonderlijk worden afgeschreven." En paragraaf 45 vervolgt: "Indien een belangrijk bestanddeel van een materieel vast actief dezelfde gebruiksduur en afschrijvingsmethode heeft als een ander belangrijk bestanddeel van hetzelfde actief, kunnen zulke bestanddelen worden samengevoegd bij de bepaling van de afschrijvingskosten."

6.3 Het componentenidentificatieproces kan derhalve als volgt worden samengevat:

- a. identificeer eerst de componenten met een "substantiële" kostprijs tot de totale kostprijs;
- b. identificeer vervolgens de gebruiksduur ervan en de afschrijvingsmethode;
- c. voeg ten slotte die bestanddelen samen die dezelfde gebruiksduur en afschrijvingsmethode hebben.

Opgemerkt dient te worden dat IAS16 geen definitie of kwantificering geeft van "substantieel".

6.4 Het is aan de verslaggevende entiteit om ten behoeve van afschrijving de relevante componenten te bepalen. De financiële consequenties van een verkeerde keuze ten aanzien van componenten kunnen voor de entiteit ernstig zijn en treden vaak pas vele jaren na de oorspronkelijke verdeling aan het licht. Om deze reden is het raadzaam dat de taxateur, indien hij wordt verzocht om de componenten te identificeren, de entiteit volledig betreft bij het proces om tot een definitieve beslissing te komen en verzoekt om een schriftelijke bevestiging van de geïdentificeerde componenten die onderling zijn overeengekomen.

6.5 In afwezigheid van relevante jurisprudentie is het niet altijd even duidelijk of dit in zeer gedetailleerde mate moet gebeuren of dat er juist een pragmatische benadering moet worden gekozen op basis van zegge en schrijve 4 of 5 componentenfamilies. Gezien het feit dat de aanvankelijke verdeling over grond en gebouwen een theoretische exercitie betreft en derhalve dikwijls benaderingsgewijs is, geven entiteiten er veelal de voorkeur aan dat de taxateur de waarde van de gebouwen op een pragmatische wijze over de onderdelen van de gebouwen verdeelt, waarbij alleen die significante kenmerken worden geïdentificeerd die voor wat betreft hun eigenschappen sterk van elkaar verschillen. Een overdreven onderverdeling zal immers naar verwachting leiden tot onaannemelijke waarden die niet erg bruikbaar zijn voor de opdrachtgever of andere adviseurs en leiden tot resultaten die wel aanzienlijk moeten verschillen van taxatie tot taxatie in overeenstemming met de toegepaste uitgangspunten en interpretaties.

6.6 Niettemin kunnen er situaties zijn, bijvoorbeeld bij oudere gebouwen die gedeeltelijk zijn gerenoveerd en met name bij grote complexen zoals winkelcentra, waarin bijvoorbeeld de gebruiksduur van en de afschrijvingspatronen voor de diverse technische installaties onderling verschillen, waarbij dit eigenlijk in beschouwing zou moeten worden genomen. In dergelijke gevallen wordt taxateurs geadviseerd om zoveel mogelijk informatie op de locatie zelf en bij de opdrachtgever in te winnen over de ouderdom van de voornaamste technische installaties en de data waarop er ingrijpende renovaties of opknopwerkzaamheden zijn uitgevoerd.

6.7 Verdeling over de geïdentificeerde componenten - componenten van een gebouw kunnen doorgaans niet los van de rest van het gebouw worden verkocht; er zal derhalve geen bewijs van verkoop beschikbaar zijn. In het algemeen zullen verdelingen daarom plaatsvinden onder verwijzing naar de relatieve kostprijs van de diverse componenten, als deze nieuw zijn, waarbij de nodige correcties worden toegepast voor componenten die het einde van hun gebruiksduur dichter zijn genaderd dan andere.

6.8 Ten slotte is het met name van belang om nauwkeurige aantekeningen bij te houden en te bewaren met betrekking tot de wijze waarop de verdeling heeft plaatsgevonden en de redenen die ten grondslag liggen aan de voornaamste beslissingen van de taxateur. Een verdeling ten behoeve van financiële verslaggeving zal mogelijk aan een controle worden onderworpen. Het door de taxateur opgestelde rapport zal bij die controle een ondersteunende rol vervullen. Die gegevens zullen het uiteindelijk ook gemakkelijker maken om de cijfers te interpreteren voor een eventuele volgende verdeling.

EVIP 4

Taxatie en overige kwesties in verband met periodieke belasting op onroerend goed

Samenvatting

1. Economisch bestuur van de EU en periodieke belasting op onroerend goed
2. Vastgoedbelasting
3. Definitie van de onroerende zaken
4. Taxatie
 - 4.1 Algemene opmerkingen
 - 4.2 In de praktijk gekozen benaderingen
 - 4.3 Grondwaardebelasting
5. Bijhouden van het taxatieregister
6. Hertaxatie
7. Betwistingen, geschillen en bezwaren
8. De belasting toepassen
9. Vrijstellingen en verminderingen
10. Hogere of bijkomende kosten

Samenvatting

S1 In het kader van haar Europese programma Economisch bestuur moedigt de Europese Unie lidstaten aan om de belastingdruk te verschuiven van belasting op arbeid naar periodieke vastgoedbelastingen, milieubelastingen en verbruiksbelastingen. In alle gevallen laten overheden onroerend goed, juist vanwege het onroerende karakter ervan en de mogelijkheid tot identificatie, graag deel uitmaken van hun belastinggrondslag.

S2 Daar vastgoedbelasting bij veel belastingbetalers een gevoelige snaar raakt, werpt deze verschuiving veel vragen op ten aanzien van de optimale opzet van een dergelijke belasting gezien de voorgeschiedenis en omstandigheden van elk land dat belastingen heft. In deze brochure gaan we op deze kwesties nader in om helderheid te verschaffen over het doel van de belasting en een rechtvaardige toepassing ervan, die tussen landen onderling sterk kunnen verschillen en waarin een verschil in historie, economie en cultuur tot uitdrukking komt.

S3 Een systeem voor vastgoedbelasting vergt een nauwkeurig en omvattend vastgoedregister, dat bovendien voortdurend moet worden bijgehouden.

S4 Er moet worden besloten tot een grondslag op basis waarvan de waarde van elk belastbaar vastgoed wordt vastgesteld. Dit kunnen kapitaalwaarden of huurprijzen zijn, ofwel van het object in zijn huidige toestand ofwel van de grond waarop het vastgoed is gelegen, en of de beoordeling plaatsvindt op basis van eigendom of op basis van gebruik. In dergelijke keuzes kunnen plaatselijke omstandigheden tot uitdrukking komen en ze kunnen verschillen tussen vastgoedcategorieën, bijvoorbeeld commercieel en niet-commercieel. Voor dergelijke taxaties is het nodig dat er overeenstemming is over de uitgangspunten die op alle vergelijkbare objecten dienen te worden toegepast zodat ze op dezelfde grondslag worden beoordeeld. Alle taxaties dienen op dezelfde waardepeildatum te hebben plaatsgevonden zodat alle vastgoedobjecten gelijk worden behandeld. Dit dient een voor de belastingbetaler transparant proces te zijn.

S5 Hoewel het meeste vastgoed waarschijnlijk kan worden gewaardeerd aan de hand van markttransacties, verkoop of verhuur, met betrekking tot de waardepeildatum, zal er altijd vastgoed zijn waarvoor weinig of geen bewijs voorhanden is en dat een andere benadering vergt. Deze benaderingen zullen tijdens het uitwerken ervan zorgvuldig moeten worden getoetst.

S6 Belangrijk is een doeltreffende en onafhankelijke bezwaarprocedure, zowel om te komen tot nauwkeurige en eerlijke waarderingen als om draagvlak te creëren voor een vastgoedbelasting onder de belastingbetalers.

S7 Taxaties moeten regelmatig worden herbeoordeeld en geactualiseerd zodat de belastinggrondslag verschuivingen in betrekkelijke vastgoedwaarden op de voet volgt. In deze brochure stellen wij voor om alle vastgoed te onderwerpen aan een regelmatige herbeoordeling, d.w.z. om de drie of vijf jaar, om het juiste evenwicht te vinden tussen billijkheid van taxaties en onzekerheid. Naarmate de taxatieintervallen groter zijn, zullen de voor de belasting gehanteerde waarden ook meer gedateerd zijn, waardoor herbeoordeling politiek gezien gevoeliger komt te liggen. Een jaarlijkse beoordeling zal daarentegen te veeleisend zijn en het zal onmogelijk zijn om alle bezwaren te behandelen voordat de volgende herbeoordeling plaatsvindt.

S8 Een stelsel voor vastgoedbelasting kent doorgaans vastomlijnde, volledige of gedeeltelijke vrijstellingen en soms hogere tarieven voor bepaalde categorieën vastgoed of specifieke soorten potentiële belastingplichtigen.

S9 Al deze kwesties komen neer op de essentiële kenmerken dat een deugdelijk belastingstelsel efficiënt moet zijn, beantwoordt aan het beoogde doel, geen perverse uitkomsten oplevert en draagvlak vindt onder de belastingplichtigen.

1. Economisch bestuur van de EU en periodieke belasting op onroerend goed

1.1 Dat overheden belastingen heffen over bezittingen is een gebruik dat al eeuwen langer in zwang is dan belastingen heffen over inkomsten. Het Europese programma Economisch bestuur legt hernieuwd de nadruk op eigendom als onderdeel van de belastinggrondslag, waarbij dit de voorkeur krijgt boven de opmerkelijk hoge belastingen op arbeid zoals sommige lidstaten die kennen. Dit biedt een prikkel om een verschuiving teweeg te brengen in de manier waarop belasting wordt geheven en niet zozeer in een algemene belastingverhoging.

Hoewel belasting op transacties, winst (reëel of geschat) en op erfenissen ook vormen van belasting op eigendommen zijn, is de EU voorstander van een periodieke (jaarlijks terugkerende) belasting.

1.2 Een samenvatting van het standpunt van de EU hierover staat te lezen in Mededeling (2014) 400 over het *Europees semester 2014: Landenspecifieke aanbevelingen*:

“De structuur van de belastingstelsels, en met name de verschuiving van de fiscale grondslag van arbeid naar andere bronnen, is een essentieel aspect van de lopende hervormingen.... Er kan meer in het algemeen nog vooruitgang worden geboekt om de totale belastingdruk te verminderen en/of om het belastingstelsel efficiënter en minder verstorend te maken. Het is mogelijk dergelijke hervormingen door te voeren op een wijze die de efficiëntie van de belastinginning verbetert, de economische activiteit en banencreatie aanmoedigt en het belastingstelsel eerlijker maakt. In sommige aanbevelingen wordt dus de focus gelegd op ... het verder verschuiven van de fiscale grondslag van arbeid naar belastingen die minder schadelijk zijn voor groei, zoals milieu- of vastgoedbelastingen.”

1.3 Dit was in overeenstemming met een analyse van de Commissie die zij heeft uitgewerkt in haar document *Tax Reforms in EU Member States 2013* (Belastinghervormingen in EU-lidstaten 2013; officiële Nederlandse vertaling niet voorhanden), met daarin een paragraaf (3.2.2) met als kop: “Manoeuvrerruimte: Mogelijkheid om belasting op verbruik, vastgoed en milieu te verhogen”. In deze paragraaf wordt voorts gesteld dat:

“er wordt van uitgegaan dat lidstaten mogelijkheden hebben om de belastingdruk te verschuiven van arbeid naar vermogen als er sprake is van een betrekkelijk lage belastingdruk op ten minste een van de volgende drie gebieden: verbruiksbelasting, periodieke vermogensbelasting of milieubelasting.”

Dit is kennelijk met name bedoeld voor die landen waar arbeid zwaar wordt belast. In het begeleidende document met vragen en antwoorden stond het volgende te lezen:

“Ongeveer een derde van de lidstaten blijken mogelijkheden te hebben om de belastingdruk op arbeid te verschuiven naar grondslagen met een minder nadelige invloed op groei. In dergelijke gevallen bestaat een hoge belastingdruk op arbeid (inclusief specifieke categorieën op de arbeidsmarkt) naast enige ruimte voor het verhogen van groeivriendelijke belastingen, d.w.z. verbruiksbelastingen, periodieke onroerendezaakbelastingen en milieubelastingen.”

Dat houdt tevens in dat lidstaten een zekere mate van vrijheid van handelen hebben ten aanzien van de wijze waarop dergelijke alternatieve belastingen eruit zouden komen te zien.

1.4 Dat document lag ten grondslag aan de uiteindelijke zienswijze van de Commissie:

“Een tweede categorie belasting die minder schadelijk is voor groei omvat periodieke belastingen op onroerende zaken, hoewel die aanzienlijk minder belastinginkomsten genereren dan verbruiksbelastingen. Voor wat betreft belastinginkomsten kan worden gesteld dat er in 19 lidstaten sprake is van bijzonder lage onroerendezaakbelasting. Een belasting op onroerende zaken zou hun inkomsten met 0,4 procentpunten of meer doen toenemen als zij hun inkomsten in overeenstemming zouden brengen met het gemiddelde van alle 27 EU-lidstaten. Echter, inkomsten uit belastingen op huurwaarde, die in een beperkt aantal landen worden geheven, zijn in de gegevens buiten beschouwing gelaten.”

Dit zou een verklaring kunnen zijn voor de zeer lage inkomsten uit periodieke belastingen op onroerende zaken in sommige landen (bijv. Luxemburg en Nederland). Zoals aan de orde is gekomen in hoofdstuk 4 (subparagraaf 4.2.2) zouden inkomsten uit periodieke belastingen op onroerende zaken allereerst worden verhoogd door de kadastrale waarde van woningen in overeenstemming te brengen met de marktwaarde. Een tweede stap zou verhoging van de belastingtarieven kunnen zijn.

1.5 In de genoemde subparagraaf 4.2.2, “Housing Related Taxation”, werd de gedetailleerde zienswijze van de Commissie uiteengezet ten aanzien van de methode van vastgoedbelasting, dat ten grondslag ligt aan de voorstellen die toentertijd aan de lidstaten waren gedaan, ook die met betrekkelijk een lage belasting op arbeid en hoge periodieke vastgoedbelastingen. Er wordt alleen specifiek aan woningen gerefereerd en niet zozeer naar commercieel of overig vastgoed. Met name:

- lijkt hieruit een voorkeur te spreken van een **verschuiving van het belasten van vastgoedtransacties** naar een jaarlijkse vastgoedbelasting. Transactiebelastingen “lijken transacties te ontmoedigen, hetgeen impliceert dat de markt waarschijnlijk dunner is en het prijsvormingsproces wordt belemmerd.” “Belastingstelsels die zwaar leunen op belastingen op vastgoedtransacties bieden ruimte voor hervorming. Een verschuiving van belastingen op vastgoedtransacties naar periodieke belastingen op onroerend goed zou de door de belasting veroorzaakte vertekeningen verminderen, aangezien er sprake zou zijn van beperktere negatieve gevolgen voor de algehele toewijzing van middelen in de economie.” “Een geleidelijke verschuiving van belasting op onroerendezaaktransacties naar een periodieke onroerendezaakbelasting heeft mogelijk de potentie om in bepaalde lidstaten de huizenmarkt beter te doen functioneren.” In het document met vragen en antwoorden wordt opgemerkt dat “landen met betrekkelijk hoge transactiebelastingen op de overdracht van onroerende zaken en betrekkelijk lage periodieke belastingen op onroerende zaken zouden kunnen overwegen om transacties minder te belasten en meer periodieke belastingen te heffen.”;
- terwijl er bij het belasten van vastgoed normaliter wordt uitgegaan van kapitaalwaarden, “kan huisvesting ook worden beschouwd als het gebruiken van een dienst, met een belastbaarheid die overeenstemt met andere verbruiksbelastingen. Een andere mogelijkheid is om de belasting te zien als een betaling voor lokale publieke diensten.”;
- in principe zouden, als huisvesting wordt belast op een kapitaalgrondslag die neutraal dient te zijn ten opzichte van verschillende beleggingsvormen, de “inkomsten uit voor bewoning bestemd vastgoed zodoende worden belast als overige kapitaalinkomsten”, rekening houdend met het feit dat dit een verplichting zou zijn ten aanzien van inkomstenbelasting op de huur of de huurwaarde verminderd met afschrijvingstegemoetkomingen en rente. Een jaarlijkse belasting zou in de plaats komen van die belasting op huurwaarde. De hoogte van die belasting zal afhangen van de behandeling van inkomsten uit overige beleggingen;
- een periodieke belasting kan praktischer zijn dan een belasting op huurwaarde voor huisvesting voor eigen gebruik;
- een eerste stap is om te zorgen dat de belastinggrondslag in overeenstemming wordt gebracht met de marktwaarde van het vastgoed;
- zowel voor een periodieke belasting als voor een belasting op huurwaarden dienen de waarden voor de belastinggrondslag regelmatig te worden geactualiseerd. Als de stijging van de relatieve waarde van vastgoed daarbij wordt genegeerd, zal dit mede kunnen bijdragen tot hogere huizenprijzen;
- uit het document spreekt ook de erkenning van de noodzaak om de “verdelingseffecten” die onroerendezaakbelasting met zich meebrengt in beschouwing te nemen, zoals gepensioneerden die weliswaar een woning met een hoge waarde bezitten maar tegelijk lage inkomsten hebben (waarbij moet worden opgemerkt dat dit zou kunnen worden geadresseerd met belastinguitstel of belastingplafonds);

Die benadering wordt vervolgens doorgetrokken in de reguliere edities van landspecifieke aanbevelingen van de Commissie.

1.6 De druk van algemene vastgoedbelasting (niet slechts jaarlijks terugkerende belastingen) binnen de EER verschilt sterk per lidstaat. In 2011:

- als aandeel van het BBP bedroegen deze in Estland 0,3 procent, in Slowakije 0,4 procent en in Oostenrijk, Tsjechië en Litouwen 0,5 procent, tot wel 3,2 procent in België (waar het primair om registratierechten en erfbelasting gaat) en 4,2 procent in het Verenigd Koninkrijk;
- als aandeel van de totale belastinginkomsten bedroegen deze in Estland 1,0 procent, in Oostenrijk 1,2 procent tot maar liefst 6,4 procent in Spanje, 7,2 procent in Frankrijk en 11,5 procent in het Verenigd Koninkrijk.

2. Vastgoedbelasting

2.1 Redenen om vastgoed als belangrijk onderdeel van de belastinggrondslag van een land te laten vormen, bestaan al geruime tijd:

- vastgoed bevindt zich altijd op dezelfde locatie, een aspect dat aan belang wint naarmate de wereld steeds verder mondialiseert en waarin het internet ervoor zorgt dat zowel kapitaal als inkomsten ongehinderd van het ene naar het andere land kunnen vloeien. Maar Internationale bedrijven zullen altijd belasting over hun vastgoedbezit blijven betalen, waar ze ook officieel mogen zijn geregistreerd voor hun vennootschapsbelasting;
- wie eigenaar van het vastgoed is en wie het gebruikt, is meestal gemakkelijk vast te stellen. Landen houden in toenemende mate registers bij van vastgoedeigendom en andere belangen. Bovendien kan op velerlei andere manieren worden vastgesteld wie zeggenschap heeft over een onroerende zaak. Momenteel gebeurt er veel op het gebied van het identificeren van de uiteindelijke begunstigde van bedrijven;
- dit zijn alle factoren die de inning van belastingen en de handhaving van fiscale wetgeving relatief eenvoudig maken - in het uiterste geval kan worden overgegaan tot beslaglegging om niet-betaalde vorderingen alsnog te incasseren;
- het betrekkelijk illiquide karakter van vastgoed betekent dat de verschillen in belastingdruk wel heel aanzienlijk moeten zijn wil dit het economisch gedrag in dezelfde mate verstoren als dit veel sneller het geval zou zijn bij andere vormen van belasting. Onredelijk hoge belastingen kunnen echter in de loop van de tijd wel degelijk van invloed zijn op het gedrag op de markt: hoge verplichtingen kunnen ervoor zorgen dat sommige objecten onaantrekkelijk worden of huurprijzen en beleggingen drukken terwijl het tegenovergestelde effect wordt bereikt met lage verplichtingen.

Echter, in elk rechtsgebied zal een dergelijke belasting een wisselwerking aangaan met andere, algemene vormen van vastgoedbelasting, of belasting op bepaalde vastgoedtypen. Gezien de specifieke aard van elk afzonderlijk vastgoedobject en de daarin geïnvesteerde transactiekosten en -inspanningen zullen belastingbetalers die hiervan nadeel ondervinden zich niet altijd even snel aan de nieuwe situatie kunnen aanpassen.

2.2 Een periodieke vastgoedbelasting is meestal een voor overheden aantrekkelijk, relatief stabiel onderdeel van de belastinggrondslag, aangezien ze minder gevoelig is voor veranderingen in economische activiteit dan inkomstenbelasting, vennootschapsbelasting en btw (wat voor belastingbetalers misschien weer ongunstig is).

2.3 De werkelijke theoretische en praktische kwesties betreffen de onderling verwante vraagstukken omtrent het doel van de belasting en de wijze waarop deze moet worden geheven. De beleidsdoelinden van belasting hebben eerder een politieke dan theoretische basis, waarbij de vorm en uitvoering vaak worden beïnvloed door de meest praktische manier om belasting te heffen, evenals politieke beperkingen ten aanzien van het belastingstelsel en de mogelijkheid tot het eventueel wijzigen hiervan. De volgende vragen zijn hierbij het meest van belang:

- is de belasting bedoeld als een belasting op vastgoed als vermogen of op de gebruikswaarde ervan?
- kan er belasting worden geheven over de door het vastgoed geboden diensten (bijvoorbeeld via inkomstenbelasting) of als een manier van sparen, als een actief?
- moet het worden beoordeeld op basis van een kapitaalwaarde, huurwaarde of andere waarde?
- betreft het, in het geval van ontwikkelde grond, de waarde van de onderliggende grond of de waarde voor een gebruiker van het gebouw dat op die grond gelegen is? Of de waarde zoals die tot ontwikkeling zou kunnen worden gebracht?
- dient voor bewoning bedoeld vastgoed en commercieel vastgoed hetzelfde kader te worden gehanteerd?
- hoe worden vastgoed voor eigen gebruik en verhuurd/verpacht vastgoed correct

behandeld? Het antwoord op elk van deze vragen zorgt voor een andere economische prikkel met andere effecten op de markt en in de economie.

2.4 In de economische theorie heet het dat belasting op de onderliggende grond aanzet tot een efficiënt gebruik ervan. Grond vormt een in wezen onveranderlijk middel en zal ook door een significant belastingtarief niet substantieel worden geraakt, hoewel die belasting doorgaans wel tot uitdrukking zou kunnen komen in de waarde van de grond waarop de belasting van toepassing is - voor het vastgoed als geheel zal naar verwachting nog steeds dezelfde marktprijs kunnen worden gevraagd. In werkelijkheid betekent het gebruik van bijbehorende regulerende systemen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling wel degelijk dat grond van bestemming kan wisselen waardoor grond als middel voor specifieke gebruiksdoelen kan wijzigen, wat weer gevolgen heeft voor het evenwicht tussen vraag en aanbod.

2.5 De belangrijkste documenten die de Commissie aangaande dit onderwerp heeft gepubliceerd, handelen veeleer over huisvesting dan over vastgoed meer in het algemeen, ook al werd in het in juni 2014 gepubliceerde werkdocument van de diensten van de Commissie inzake Ierland impliciet gesteld dat de Ierse belastinggrondslag diende te worden verbreed en ook van toepassing zou moeten worden op commercieel vastgoed.

2.6 Niet-commercieel vastgoed biedt de gebruiker ervan diensten terwijl een actief de eigenaar ervan veelal voordelen, inkomsten e.d. biedt.

2.7 Dat bedrijfstvastgoed een productiefactor is, zou er vanuit economisch oogpunt voor kunnen pleiten om het überhaupt niet te belasten teneinde te voorkomen dat belasting leidt tot ongewenste commerciële keuzen ten aanzien van het gebruik van concurrerende factoren of ondernemingsstructuren. Politiek gezien zou het ontzien van ondernemingen bij vastgoedbelasting een omstreden maatregel zijn en dergelijke problemen zouden kunnen worden verergerd als er sprake is van een hoge belastingverplichting voor dergelijk vastgoed. Zo is bijvoorbeeld voor sommige gebruikers van winkelvastgoed momenteel de belastingdruk een blok aan hun been in de concurrentieslag met internethandelaren die geen belastingplicht met betrekking tot winkelvastgoed hebben. Voor internationaal opererende ondernemingen kunnen dergelijke vastgoedgerelateerde kosten een rol spelen bij hun vestigingskeuze.

2.8 In de praktijk leidt dit voor wat betreft het overheidsbeleid veelal tot één enkele belasting op zowel de grond als de gebouwen daarop, waarbij commercieel en niet-commercieel vastgoed fiscaal onderscheiden worden behandeld. Door deze van elkaar te scheiden ontstaat een probleem ten aanzien van de behandeling van vastgoed met gemengd, d.w.z. commercieel en niet-commercieel, gebruik.

2.9 Vastgoedbelasting is bovendien zeer zichtbaar voor degenen voor wie deze belastingplicht geldt en zal derhalve in haar opzet een weerspiegeling moeten zijn van de lokale of landelijke situatie en cultuur. Landen zullen van elkaar verschillen als het gaat om de vraag of belasting het beste kan worden gekoppeld aan vermogen of aan huidige inkomsten of huidig verbruik. Dit kan des te problematischer worden naarmate belastingbetalers een belastingplicht hebben ten aanzien van vastgoed dat niet langer hun huidige financiële situatie weerspiegelt.

2.10 Periodieke vastgoedbelasting lijkt in tegenspraak met de beroemde uitspraak van Jean Colbert, de zeventiende-eeuwse Franse minister van financiën:

“De kunst van belastingen is om de gans zo te plukken dat het de grootste hoeveelheid veren oplevert met zo min mogelijk sissen.”

In een werkdokument van het IMF (WP 13/129, *Taxing Immoveable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges*) [Belasting op onroerende zaken: Inkomstenpotentieel en uitdagingen bij de implementatie] wordt het volgende gesteld (geen officiële Nederlandse vertaling voorhanden):

“Belasting op onroerende zaken is wel het waarschijnlijk meest onpopulaire fiscale instrument genoemd, deels omdat deze vorm van belasting zo onmiskenbaar en moeilijk te vermijden is. Economen blijven echter hameren op de voordelen van vastgoedbelasting vanwege de lage efficiëncykosten, de gunstige impact op economische groei en een hoge mate van billijkheid.”

2.11 Anders dan bij loonbelastingen wordt vastgoedbelasting doorgaans rechtstreeks door de belastingplichtige betaald en niet bij de bron ingehouden. Het maakt geen deel uit van een door de consument betaalde hogere prijs, zoals dat het geval is met btw. Dit maakt vastgoedbelasting zoveel zichtbaarder voor de belastingbetaler, omdat het rechtstreeks door hen moet worden opgebracht. Daarbij komt dat vastgoed voor de meeste belastingplichtigen een van de belangrijkste activa is - en voor veel particuliere belastingbetalers hun grootste bezit. Veel huiseigenaren zullen bijvoorbeeld veel moeite hebben gestoken in het verbeteren van hun woning. Dit kan dit onderwerp extra gevoelig maken, vooral als het belastingstelsel zo is ingericht dat daardoor ongelijkheid kan ontstaan tussen de belastingaanslag en de mogelijkheid om deze te voldoen. De effecten daarvan zijn tweërlei:

- ten eerste stimuleert het democratische betrokkenheid omdat in het algemeen voor iedereen duidelijk is dat aan de belastingplicht wordt voldaan, en
- naast economische overwegingen stelt dit vanuit politiek oogpunt beperkingen aan de hoogte van de te heffen belasting.

De ervaring leert dat deze politieke dimensie vervolgens kan leiden tot een zekere traagheid als wordt overwogen om de belastinggrondslag aan te passen aan de actuele waarden, met als gevolg dat de relatieve actuele waarden van vastgoed en de daadwerkelijke belastingverplichtingen in de loop van de tijd uit elkaar kunnen gaan drijven. Ook leidt dit ertoe dat er bepaalde vrijstellingen en verlichtende maatregelen in het leven worden geroepen en verdedigd.

De invoering van een nieuwe vastgoedbelasting is politiek gezien een enorme uitdaging. In haar opzet zal deze evenzeer worden beperkt door de verwerkingscapaciteit van de belastingdienst en de overheidsdienst die taxaties uitvoert.

Voorbeeld 1 - In het Zwitserse kanton Luzern werd in 2014 gestemd voor de afschaffing van vastgoedbelasting, waarbij belastingbetalers aangaven dat ze al vermogensbelasting betaalden terwijl andere kosten voor huiseigenaren er hoger lagen dan in andere kantons.

Voorbeeld 2 - In het Verenigd Koninkrijk was een jaarlijkse vastgoedbelasting (en bijbehorende tarieven) eind jaren tachtig een centraal politiek thema. Onroerende bezittingen waren in het begin van de jaren zeventig voor het laatst gewaardeerd op basis van huurtarieven waarbij de op basis van die waardering betaalde belasting deels vloeide naar de lokale overheid, en er geen volgende waardering meer volgde. De stijgende huurprijzen, met name in Londen en enkele andere grootstedelijke gebieden, hadden ze omstreden gemaakt toen in Schotland een herwaardering leidde tot grote wijzigingen in de te betalen som belastingen. Dit leidde op zijn beurt weer tot een versnelde vervanging van de onroerendgoedbelasting voor woningen (domestic rates) door hoofdelijke belasting (Community Charge of poll tax) die als eerste in Schotland en vervolgens ook in Engeland en Wales werd ingevoerd, met enorme veranderingen in de belastingdruk tot gevolg. Dit deed een storm van protest oplaaien en wel in die mate en omvang dat de kwestie in belangrijke mate heeft bijgedragen tot de val van Margaret Thatcher en het toch al groeiende Schotse separatisme nog meer aanwakkerde. De poll tax werd vervolgens vervangen door de Council Tax, een gemeentebelasting die is gebaseerd op de waarde van onroerend goed per 1991, gebaseerd op schijven, waarbij elke schijf in een vaste verhouding tot de centrale schijf staat, wat vooral gunstig uitpakte voor woningen met een hogere waarde. Sindsdien heeft alleen Wales in verband met de Council Tax een herwaardering uitgevoerd van woningen, en daarna zag ook Wales ervan af om dat nog een keer te doen.

Voorbeeld 3 - In Italië is belasting op huisvesting een heet hangijzer. De Italiaanse onroerendzaakbelasting, IMU, die door de regering-Monti was ingevoerd als antwoord op de financiële crisis, werd begin 2014 afgeschaft als voorwaarde van de grote coalitie die Italië op dat moment de regering vormde. Silvio Berlusconi voerde voor de verkiezingen in februari 2013 campagne met als belangrijkste speerpunt de belofte om de IMU niet alleen af te schaffen maar deze ook terug te betalen. De IMU, die werd vastgesteld op basis van regio, was in de plaats gekomen voor een andere belasting, ICI, waarin primaire woningen voor eigenaren-bewoners van belasting werden vrijgesteld. Het was de bedoeling dat de IMU op zijn beurt zou worden vervangen door een dienstenbelasting, TASI, die niet door de eigenaar maar door de bewoner van de woning zou moeten worden opgebracht, wat weer problemen opleverde voor grotere, armere gezinnen en eigenaren met een tweede huis.

2.12 Gezien het feit dat de belasting van vastgoed op enig moment een verwacht geldbedrag moet opleveren, bepaalt de waardering van elke onroerende zaak eenvoudigweg welk aandeel zij van de belastinggrondslag vormt. Als alle waarden verdubbelen, moet uiteindelijk voor elk object hetzelfde aandeel van de geheven belasting tegen de helft van het eerdere belastingtarief worden betaald. Economische verandering houdt echter in dat waarden in de vastgoedmarkt in bepaalde gebieden en voor sommige sectoren in de loop van de tijd stijgen of dalen ten opzichte van andere gebieden en sectoren. Zonder herwaarderingen is er sprake van een minder sterk verband tussen de belastingdruk en de daadwerkelijke vastgoedwaarden.

2.13 Zo'n belastingstelsel staat of valt met nauwkeurige waarderingen met een gemeenschappelijke waardepeildatum om te kunnen waarborgen dat belastingbetalers allemaal gelijk worden behandeld en om daarmee de maatschappelijke draagkracht voor het stelsel in stand te houden. Het staat of valt ook

met een register van onroerende zaken, dat vervolgens regelmatig moet worden geactualiseerd. Hogere belastingopbrengsten kunnen worden gerealiseerd door een groeiende belastinggrondslag (meer onroerende zaken, eventueel met een hogere waarde) of een hoger belastingtarief - of dit tot de mogelijkheden behoort, hangt af van politieke processen en het antwoord op de vraag of dit zou kunnen leiden tot economische problemen.

3. Definitie van de onroerende zaken

3.1 Een dergelijke belasting moet zijn gebaseerd op een volledige en actuele lijst van belastbaar bezit zodat identificatie mogelijk is. De taxateur dient te beschikken over voldoende informatie over de onroerende zaak om deze te kunnen beoordelen en zodat deze kan worden gebruikt als vergelijkingsobject voor ander vastgoed. Die gegevens dienen onder meer de aard, het vloeroppervlak, de accommodatie en indeling van dat object te omvatten.

3.2 Aangezien objecten worden verbeterd, een andere gebruiksbestemming krijgen of er nieuwe objecten bijkomen, is er een systeem nodig dat ervoor zorgt dat al die veranderingen in het register worden bijgehouden en dat waar nodig objecten opnieuw worden getaxeerd.

3.3 De onvolledigheid van gegevens van de Sloveense kadastrale dienst was in het voorjaar van 2014 een van de argumenten van het Sloveense Constitutionele Hof om de nieuwe onroerendezaakbelasting onconstitutioneel te verklaren, aangezien deze belasting de waarde van onroerende zaken niet duidelijk genoeg had vastgesteld. Onvolkomenheden in het Russische kadasterregister zorgde voor een vertraging van de voorgenomen invoering van een vastgoedbelasting in dat land. Naar verluidt geeft het register van Cyprus een vertekend beeld doordat kopers talmen met het op hun naam zetten van onroerende zaken om zo de bijbehorende kosten te vermijden.

4. Taxatie

4.1 Algemene opmerkingen

4.1.1 In beginsel is het vaststellen of het periodiek actualiseren van de belastinggrondslag in een ontwikkeld land met administratieve capaciteit niet anders dan een gewone taxatie-activiteit, zij het op een zeer omvangrijke schaal.

4.1.2 Deze kan ter hand worden genomen door landelijke of lokale overheidsagentschappen, die daarbij gebruik kunnen maken van interne taxatieafdelingen of van externe taxateurs. Die taxateurs beoordelen vervolgens op basis van hun vaardigheden de registergoederen. Dat register moet worden bijgehouden zodat het een omvattende en nauwkeurige grondslag voor de belasting vormt.

4.1.3 Dat proces vereist een gevestigde en heldere taxatiegrondslag - of dit nu de kapitaalwaarde of de huurwaarde is, op basis van welke uitgangspunten, op basis van marktwaarde of op een andere basis. Dit is nodig, niet louter om de betrokken beroepstaxateurs in hun taak te ondersteunen, maar ook om te zorgen dat de belastingbetaler vertrouwen heeft in het systeem, waarbij het van groot belang is dat het duidelijk moet zijn dat iedereen eerlijk wordt beoordeeld. Die transparantie zou niet alleen moeten gelden voor de procedure maar ook voor de taxatiegrondslag.

4.1.4 Om te voorzien in een algemeen aanvaarde gemeenschappelijke grondslag voor dergelijke taxaties geeft EVS 1 van de Europese taxatiestandaarden 2016 de volgende definitie van “marktwaarde”:

“Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang”

Daar deze definitie marktwaarde beschouwt in het licht van kapitaalwaarden, wordt in EVS 1 eveneens een equivalente definitie van “markthuur” gegeven:

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.”

4.1.5 De keuze tussen kapitaalwaarde en huurwaarde als grondslag voor taxatie en daarmee voor de hoogte van de belastingaanslag kan een aantal factoren tot uitdrukking brengen, waaronder:

- beschikbaarheid van bewijs - een markt met een groot aantal verkooptransacties zal eerder bereid zijn om taxaties op basis van kapitaalwaarde te ondersteunen terwijl bij een transactie waarvoor veel meer bewijs vanuit de huurmarkt beschikbaar is, een grondslag op basis van de huurwaarde verkieslijk zou worden geacht. Dit kan per land maar ook per sector verschillen - markten voor commercieel en niet-commercieel vastgoed kunnen op dit punt verschillend van aard zijn. Zo werd bijvoorbeeld, toen de jaarlijkse vastgoedbelasting voor Engeland, Wales en Schotland in 1991 grondig werd herzien, voor niet-commercieel vastgoed de kapitaalwaarde gebruikt als belastinggrondslag maar bleef voor commercieel vastgoed huurwaarde als belastinggrondslag ongewijzigd;
- of er meer maatschappelijk draagvlak is voor belasting gebaseerd op de huidige gebruikswaarde van het vastgoed of gebaseerd op het vermogen dat het vastgoed eventueel vertegenwoordigt;
- of de belasting eerder wordt gezien als belasting op gebruik of op de door het vastgoed geboden diensten voor een gebruiker of als belasting op bezit.

Deze kwesties werpen specifieke vragen op voor verhuurd vastgoed (of vastgoedbeleggingen). Wie dient de belasting te betalen, de gebruiker of de eigenaar? Zodra dit bekend is, zal dit van invloed zijn op de voorwaarden van nieuwe overeenkomsten tussen gebruiker en eigenaar.

4.1.6 In de praktijk kunnen dergelijke kwesties leiden tot verschil van benadering van niet-commercieel vastgoed enerzijds en commercieel vastgoed anderzijds.

4.1.7 Die analyse toont wederom aan hoe essentieel de combinatie van doel van beleid, maatschappelijk draagvlak en praktische uitvoerbaarheid als beïnvloedende factor is. De onevenredige zichtbaarheid van dergelijke vastgoedbelastingen zou moeten aanzetten tot een stelsel dat door belastingbetalers eenvoudig te beoordelen is en relevant wordt geacht en voor hen begrijpelijk is.

4.1.8 Als er een volledige taxatie moet worden ondernomen, dan dient dit voor alle belastbare objecten op dezelfde grondslag en op dezelfde waardepeildatum te gebeuren. Dit vereist een voorgeschreven reeks uitgangspunten die standaard worden gehanteerd, ongeacht de daadwerkelijke voorwaarden voor gebruik voor een afzonderlijk object. Deze uitgangspunten zouden onder meer de volgende kunnen zijn:

- dat het object zich thans in goede staat van onderhoud bevindt - zodat slecht onderhouden vastgoed geen voordeel oplevert. Niettemin zou er minder belasting moeten worden geheven op een object met slechte voorzieningen dan op een equivalent object dat beter is uitgerust;
- dat het leegstaat, m.a.w. bestaande gebruiksafspraken worden buiten beschouwing gelaten;
- dat, voor zover dit van toepassing is, verplaatsbare installaties buiten beschouwing worden gelaten maar dat de geschiktheid van het object om deze te bevatten wel wordt onderkend. Ingevolge kan een woning worden geacht in niet-gemeubileerde staat te verkeren.

4.1.9 Eén vraag die moet worden beantwoord is of door de huidige gebruiker aangebrachte verbeteringen wel of niet in aanmerking moeten worden genomen.

4.1.10 Als het een uniek object betreft, bijvoorbeeld een middeleeuws universiteitsgebouw, en een beoordeling als zodanig wordt gezien als ongepast, zou kunnen worden overwogen om de waarde vast te stellen alsof het ging om een hypothetisch modern equivalent object met dezelfde functie.

4.1.11 Als de taxatie wordt uitgevoerd op basis van de huurwaarde, dan dient er ook te worden uitgegaan van standaardvoorwaarden voor een huurovereenkomst - bijvoorbeeld door duidelijk te maken wie geacht wordt het vastgoed in goede staat te houden en zich dient te verzekeren voor aansprakelijkheden die het vastgoed met zich meebrengt.

4.1.12 Zodra deze vragen zijn beantwoord, zal de taxatie van menig vastgoed een betrekkelijk eenvoudige taak zijn wanneer het bewijs van transacties uit actieve markten zonder meer kan worden toegepast. In veel landen wordt een kadastraal register bijgehouden waarvan de daarin vermelde gegevens over transactiepreizen toegankelijk zijn voor wie met het oog op taxaties een waardebeoordeling wil uitvoeren. De bruikbaarheid van die gegevens kan - met name voor vastgoed met een min of meer uniek karakter - afhangen van een accurate kennis van de aard en ligging van het vastgoed en eventuele relevante wettelijke overwegingen.

4.1.13 Bij elke exercitie van een dergelijke uitgebreide omvang zal er echter altijd een groot aantal objecten overblijven waarvoor dit lastiger zal blijken:

- als er weinig relevant bewijs is - wat is de waarde van een reservoir? Spoorwegen, boorplatforms en glasvezelnetwerken zijn eveneens weinig verhandelde onroerende zaken die mogelijk moeten worden getaxeerd;
- om binnenlandse politieke redenen kan het toepassen van actuele waarden als ongepast worden ervaren;
- er kan sprake zijn van een wisselwerking met vrijstellingen of vermindering, bijvoorbeeld in gevallen waar een deel van het object belastbaar is (bijv. woonfunctie) en een deel niet (omdat voor het betreffende gebruiksdoel een vrijstelling geldt of onderworpen is aan een andere belasting, bijv. een belasting voor bedrijven).

4.1.14 In die gevallen waar voldoende marktbevijs ontbreekt, zijn er nog andere taxatietechnieken beschikbaar om tot een waardebepaling te komen:

- van veel commercieel vastgoed kan de waarde worden bepaald aan de hand van de opbrengsten die eruit worden verwacht, waarbij een kapitalisatiefactor wordt toegepast als een kapitaalwaarde nodig is, of waarbij een voor de betreffende sector relevante standaardwijze wordt vastgesteld om vanuit de kapitaalwaarde een huurwaarde te bepalen. Het is goed mogelijk dat het hieruit voortvloeiende rendement verschilt per gebied, sector en kwaliteiten van het object;
- het zou mogelijk kunnen zijn om specialistische vooronderstellingen op het gebied van handel in overweging te nemen op basis van een overeengekomen relevant deel van typische winsten;
- indien, zoals het geval kan zijn bij bepaald specialistisch industrieel vastgoed, noch de vergelijkingsmethode noch de inkomstenmethode toepasbaar lijken, kan het nodig zijn om als vertrekpunt bouwkosten te nemen en van daaruit een jaarlijks equivalent aan te wijzen als huurwaarde.

4.2 In de praktijk gekozen benaderingen

4.2.1 Achter de vele verschillende vastgoedbelastingen die in lidstaten van de EU gelden, gaat een enorme verscheidenheid aan benaderingen schuil. Algemeen kan mogelijk worden gesteld dat hoe groter het aandeel inkomsten uit de belastingen is, des te eerder deze op marktwaarden zullen zijn gebaseerd, hetzij als kapitaalwaarde hetzij als huurwaarde, hoewel hun waarderegisters thans in veel gevallen wellicht zeer gedateerd zijn. Daarentegen passen landen die snel een functionerend belastingstelsel in elkaar moesten zetten voordat er een vastgoedmarkt ontstond, eerder standaardwaarden toe of voeren ze op massale schaal waarderingen uit waarbij de mate waarin de waardering wordt gecorrigeerd voor het gemeten oppervlak verschilt.

4.2.2 In landen waar de marktwaarde wordt gehanteerd, zal de waarde van woningen doorgaans worden bepaald aan de hand van bewijs uit transacties, hoewel voor commercieel vastgoed de verschillende inkomstenmethoden mogelijk vaker worden gebruikt. Veel stelsels zullen gebruikmaken van methoden die uitgaan van de vervangingswaarde voor het waarderen van specialistisch, veelal industrieel, vastgoed. Stelsels waarin grond en gebouwen afzonderlijk worden belast, kunnen voor grond de marktwaarde gebruiken maar soms een op kosten gebaseerde benaderingswijze voor gebouwen.

4.3 Grondwaardebelasting

4.3.1 Als de belastinggrondslag uitsluitend de waarde van de grond betreft zonder de daarop gelegen gebouwen (waardoor dus niet alleen ontwikkelde grond maar ook niet-ontwikkelde of onbebouwde grond belastbaar is), vergt de taxatie een waardebeoordeling van de grond die wordt verondersteld in onbebouwde staat te verkeren, zodat er belasting kan worden geheven op het potentieel van de grond op het tijdstip van de taxatie, waarmee in beginsel een prikkel kan worden gegeven om het meest waardevolle gebruik van de grond na te streven.

4.3.2 Een eeuw geleden, in 1910, werd in het Verenigd Koninkrijk de Valuation Office opgericht die juist dit beoogde te bewerkstelligen. Het register met vastgoedwaarden werd in 1920 tot voltooiing gebracht toen de beoogde belasting werd afgeschaft. Landen waar belasting wordt gegeven op basis van de grondwaarde zijn Denemarken, sommige provincies in Australië, enkele Amerikaanse deelstaten en enkele landen in het Verre Oosten.

4.3.3 Deze waardering kan problemen opleveren waar (wellicht voornamelijk in gebieden in standscentra) er weinig vergelijkingsobjecten voor een dergelijke verkoop of verhuur van kale grond beschikbaar zijn, terwijl er mogelijk toch hoge waarden mee gemoeid zijn. De toepassing ervan kan in zulke gevallen leiden tot lastige vragen, bijvoorbeeld naar de status van een drie verdiepingen tellende woning waarvoor nog een huurtermijn van vijf jaar loopt terwijl de waarde van de locatie in leegstaande staat die van een gebouw van dertig verdiepingen zou kunnen zijn. Is het billijk om een belasting te heffen op basis van een hoge grondwaarde die op het moment zelf niet kan worden gerealiseerd? Moet de berekende belasting worden betaald door de gebruiker of de eigenaar?

5. Bijhouden van het taxatieregister

5.1 Hoe de taxatie ook wordt uitgevoerd, het resultaat dient een taxatieregister op basis van een gemeenschappelijke waardepeildatum zodat alle onroerende zaken gelijk worden behandeld. Veranderende markten zullen zo'n waardepeildatum al snel tot een historisch gegeven doen worden, en objecten waarover belasting moet worden betaald zullen fysieke veranderingen ondergaan of anders worden gebruikt terwijl er ook nieuwe objecten tot stand worden gebracht.

5.2 Als er een nieuw belastbaar object tot stand wordt gebracht, zal dit in het register moeten worden opgenomen en moet er een waarde aan worden toegekend. Vanuit billijkheids oogpunt dient die waarde dan per gewone waardepeildatum voor dat register te zijn.

5.3 Doorgaans kunnen veranderingen aan of van een object, of het nu gaat om een uitbreiding/aanbouw of om een gedeeltelijke sloop, en of er nu verbeteringen worden aangebracht of het gebruik ervan wordt gewijzigd, aanleiding vormen voor een hertaxatie, en ook dan per gewone waardepeildatum, met andere woorden door te kijken naar een waarde in het verleden in plaats van naar de huidige waarde.

5.4 Gewoonlijk is dit niet meer dan een praktijkexercitie, zij het een die een steeds retrospectiever karakter krijgt naarmate de waardepeildatum verder in het verleden komt te liggen. Het register zelf en het bewijs waarop het is gebaseerd, biedt de officiële taxateur een enorme schat aan bruikbare gegevens. Dit kan echter lastiger zijn voor vastgoed in sectoren waarin zich substantiële technologische veranderingen hebben voltrokken, aangezien er op de waardepeildatum mogelijk geen vergelijkingsobjecten zijn geweest - wie had tien jaar geleden ooit van datacenters gehoord?

6. Hertaxatie

6.1 De snelheid waarmee veranderingen op de vastgoedmarkt en de economie zich voltrekken en de volatiliteit van die markt en de economie zijn factoren die ervoor zorgen dat taxaties al gauw gedateerd zijn, zodat het relatieve aandeel van de verplichtingen van elke belastingbetaler niet langer een juiste weergave is van de huidige relatieve waarden. Naarmate waarden in de loop van de tijd ten opzichte van elkaar verschuiven, waarbij bepaalde gebieden of sectoren ten opzichte van andere meer of minder waard worden, zal de wettelijke toewijzing van de mate van belastingplicht minder juist zijn. Door die plicht in overeenstemming te houden met huidige waarden zal dit de politieke geloofwaardigheid van het stelsel als belastinggrondslag helpen in stand te houden.

6.2 Dit geeft aanleiding tot regelmatige uitgebreide hertaxaties, met name ook in meer dynamische economieën. Dit kan echter politiek omstreden zijn en veel registers zijn al enkele tientallen jaren niet herzien, iets wat ook geldt voor systemen die zich erop voorstaan dit wel - en met grote regelmaat - te doen. Deze nalatigheid is ook de Commissie overigens niet ontgaan.

6.3 De kosten en inspanningen die er mee gemoeid gaan, zijn van dien aard dat er geen sprake kan zijn van jaarlijkse hertaxaties. Mogelijk zouden met de komst van technieken die een waardebeoordeling op zeer grote schaal, met een (onmisbare) bijrol voor de taxateur, veel aspecten van zo'n proces meer automatisch kunnen worden uitgevoerd. Maar zelfs dan zou er een aanzienlijke voorraad objecten overblijven die afzonderlijk moeten worden bekeken en beoordeeld en waarvoor massabeoordelingstechnieken ongeschikt zouden zijn. Bovendien zou - indien hertaxaties zeer regelmatig plaatsvinden - ook nog steeds een groot aantal bezwaren tegen de voorgaande taxatie mogelijk niet zijn afgehandeld, wat het proces nog ingewikkelder zou maken.

6.4 En doorlopend hertaxatieproces, waarin elk jaar een deel van de vastgoedvoorraad opnieuw wordt getaxeerd, zou de taak enigszins kunnen verlichten, maar gezien de afwezigheid van een gemeenschappelijke waardepeildatum kan zo'n taxatie voor belastingbetalers onrechtvaardig uitpakken - of kan dit althans door belastingbetalers zo worden ervaren.

6.5 Echter, naarmate de tijd verstrijkt wordt het politiek gezien steeds moeilijker om een hertaxatie uit te voeren. Er zullen altijd belastingbetalers zijn die daardoor meer of minder belasting moeten betalen (anders heeft het immers geen zin) en vanwege de zichtbaarheid van vastgoedbelasting zullen degenen voor wie de hertaxatie ongunstig uitpakt zich ertegen verzetten. Naarmate de economische verliezen van groter politiek belang worden, zullen degenen in wier voordeel een hertaxatie uitvalt geen tegenwicht bieden voor de bezwaarden. De verleiding die daardoor ontstaat om dan maar niets te doen is op zich al reden genoeg om regelmatig en met tamelijk kleine tussenpozen hertaxaties uit te voeren zodat de discrepanties niet al te groot worden. Hoe langer daarmee wordt gewacht, des te moeilijker wordt het om toch iets te doen.

6.6 Al met al kan met een taxatiecyclus van drie à vijf jaar deze onevenwichtigheid het best worden tegengegaan. Dit kan ook de roep om nog meer belastingverlichtende maatregelen in te voeren doen verminderen en tegelijk zowel enige zekerheid als tijd voor het afhandelen van bezwaren bieden voordat de volgende herziening plaatsvindt.

6.7 Dit proces kan op zich al een van de politieke factoren zijn die een grens stellen aan de hoeveelheid belastinginkomsten die kan worden gegenereerd via een jaarlijkse vastgoedbelasting. Zonder hertaxaties zouden sommige belastingbetalers zich in toenemende mate verzetten tegen een belastingdruk die geen juiste weerspiegeling is van de realiteit. Belastingbetalers wier onroerende zaken bij een hertaxatie hoger worden gewaardeerd, zullen zich verzetten tegen de mate van de verhoging.

6.8 Druk vanuit de EU om hertaxaties uit te voeren- Een van de duidelijkste thema's die naar voren komen in de door de Europese Unie gekozen benadering van vastgoedtaxatie is de noodzaak van regelmatige taxaties zodat de belastinggrondslag kan worden beoordeeld aan de hand van op dat moment actuele waarden. Dit is benadrukt als bij uitstek een van de componenten van de economische aanpassingsprogramma's voor landen die financieel moeten worden ondersteund.

6.9 Ierland heeft zijn vroegere beoordelingssysteem en zijn taxaties, die voor het laatst in 1935 waren herzien, vervangen, eerst in 2012 met een eenmalige heffing van 100 euro voor alle huishoudens, en sinds halverwege 2013 met een op de objectwaarde gebaseerde gemeentelijke vastgoedbelasting. Onroerende zaken die van die belasting zijn vrijgesteld, zijn onder meer overheidsgebouwen. De Europese Commissie heeft erop aangedrongen dat de gemeentelijke vastgoedbelasting

breder zou worden toegepast op landbouwgrond, ontwikkelingslocaties en verlaten locaties.

6.10 Als voorwaarde voor het reddingspakket moest Griekenland in de plaats van enkele oudere belastingen een nieuwe vastgoedbelasting invoeren, die moest gelden voor alle soorten vastgoed, ongeacht of het vastgoed inkomsten genereerde, en welke niet-commercieel vastgoed, commercieel vastgoed, leegstaand vastgoed, landbouwgrond en sportvelden omvatte. De nieuwe belasting, die was gebaseerd op vastgoed als actief in plaats van als op de waarde van het vastgoed voor de gebruiker, verving de belasting die werd geïnd via de elektriciteitsrekening die eerder was ingevoerd en een belasting die veelal op groter vastgoed van toepassing was. Tegelijkertijd bracht Griekenland belasting op vastgoedtransacties terug van 8 à 10 procent naar 3 procent.

6.11 In Cyprus werden waarden uit 1980 gehanteerd om de onroerendezaakbelasting te berekenen en er werd gemeend dat het register niet was bijgehouden. Een voorwaarde om voor financiële steun vanuit Europa te krijgen was dat alle onroerende zaken op het eiland opnieuw werden getaxeerd. Deze taxatie vond plaats halverwege 2014, waarbij 1 januari 2013 als waardepeildatum gold. Hierbij kwamen nog eens 300.000 belastbare onroerende zaken aan het licht waarbij een belasting van 1 procent van toepassing werd op zaken met een hogere waarde dan 200.000 euro. Protesten tegen de hertaxatie leidden er echter toe dat het oude register werd gebruikt voor de beoordelingen in 2014.

7. Betwistingen, geschillen en bezwaren

7.1 Het is onvermijdelijk dat op grote en complexe vastgoedmarkten er onenigheid bestaat over de waarde van objecten, met name als er flinke fiscale gevolgen aan verbonden zijn. Het taxatiesysteem moet dat onderkennen en ermee kunnen omgaan, aangezien er altijd wel taxaties zijn waarvan de uitkomst onterecht is.

7.2 Sommige systemen ondervangen dit gedeeltelijk door onroerende zaken te rubriceren onder taxatieschijven, waarbij voor elke schijf hetzelfde belastingtarief geldt. In een dergelijk stelsel is het voor de belastingbetaler alleen de moeite waard om bezwaar aan te tekenen als hij een realistisch vooruitzicht heeft op een gewijzigde rubricering en dus een lagere belasting. Dit leidt echter tot duidelijker wijzigingen als een object als gevolg van een hertaxatie bij een andere schijf wordt ingedeeld.

***Voorbeeld 4:** Door de hertaxatie in Wales voor 2005 van woningen (getaxeerd op de waarde van 2003) in verband met de Council Tax, die daarvoor per 1991 waren getaxeerd, kwam een derde van de onroerende zaken terecht in een hogere schijf, terwijl 8 procent ten minste één schijf zakte.*

7.3 Een bezwaarprocedure heeft de meeste kans van slagen als de belastingbetaler, uitgerust met professioneel advies van een taxateur, zijn bezwaar kan onderbouwen ten overstaan van de beheerders van het officiële register. Dat kan zijn om hun te vragen de waardering te herzien, waarbij dient te worden aangetoond dat:

- het object verkeerd is omschreven;
- of, als het object wel juist is omschreven, de eraan toegeschreven waarde moet worden gewijzigd.

Soms blijkt uit de hertaxatie overduidelijk dat er een fout is gemaakt of dat de rubricering weliswaar klopt, maar dat dit aan de belastingbetaler enige nadere uitleg behoeft. Als er echter verschil van mening blijft bestaan, dan moet er een onafhankelijke commissie aan te pas komen die kijkt naar het bewijs van zowel de belastingplichtige als de officiële taxateur en de zaak beslecht. Een gespecialiseerde taxatiecommissie zal waarschijnlijk toegerust zijn voor deze werkzaamheden. Toch kunnen er soms echter rechtskwesties meespelen die voor de rechter moeten worden behandeld.

7.4 Een dergelijk systeem, dat is ingebed in het nationale rechtskader, is van wezenlijk belang wil een dergelijke vastgoedbelasting goed kunnen functioneren. De mogelijkheid van bezwaar en een onafhankelijk oordeel dient om gedurende het hele proces goede praktijken te waarborgen en professionele standaarden te ondersteunen en zodoende het maatschappelijk draagvlak voor het stelsel te bevorderen.

8. De belasting toepassen

8.1 Zodra er een waarde is bepaald, kan het fiscale regime erop worden toegepast. In sommige stelsels is er sprake van een minimale drempel. Onroerende zaken die onder deze drempel vallen, worden niet belast.

8.2 Normaliter wordt het belastingtarief vastgesteld als percentage van de waarde. Dit kan een algemeen percentage zijn, maar soms kunnen er hogere of lagere tarieven worden gehanteerd voor specifieke typen vastgoed (zo geldt er soms voor tweede huizen een korting of juist een hoger tarief, afhankelijk van hoe deze worden gezien). Vrijstellingen en verminderingen komen hieronder aan bod.

8.3 Bij een grootschalige hertaxatieoperatie kan er sprake zijn van een politieke of economische noodzaak om nieuwe verplichtingen gefaseerd in te voeren.

9. Vrijstellingen en verminderingen

9.1 Hoewel het om praktische redenen aangewezen kan zijn om vrijstellingen of verminderingen te verlenen, zullen deze meestal een uitdrukking zijn van politieke vraagstukken die zich gedurende het bestaan van het fiscale regime hebben opgestapeld. Naar de aard van het politieke proces worden er meestal meer vrijstellings- en verminderingsregelingen getroffen voor het oplossen van problemen zodra deze zich voordoen. Echter, elke verleende vrijstelling of vermindering zorgt voor een smallere belastinggrondslag, wat ten koste gaat van andere belastingbetalers.

9.2 Een vrijstelling houdt meestal in dat de onroerende zaak niet hoeft te worden getaxeerd, terwijl vermindering gedeeltelijk of volledige ontheffing van de belasting kan betekenen. De belastingbetaler kan hierom verzoeken of de vermindering kan automatisch worden verleend.

9.3 De verschillende belastingen zoals die in de lidstaten gelden, zullen vrijstellingen verlenen waarin binnenlandse kwesties en historische factoren een rol kunnen spelen. Objecten van een religieus karakter of die als nationaal erfgoed te boek staan, komen dikwijls in aanmerking voor vrijstelling. Dat kan tevens gelden voor landbouw- of bosbouwgrond en/of bijbehorende gebouwen. Gebouwen voor diplomatieke diensten, bijvoorbeeld ambassades, worden meestal vrijgesteld, terwijl in sommige landen bepaalde overheidsgebouwen wel worden belast en in andere weer niet.

9.4 Tariefverlaging of vrijstelling wordt vaak gezien als een manier om bedrijven te ondersteunen. Het kan gelden voor kleine ondernemingen, bedrijvengebieden en andere ontwikkelingsgebieden (zowel om investeringen te stimuleren als om de kosten van zakelijke gebruikers te verminderen) of begunstigde categorieën. Naar verluidt komen in Griekenland en Malta in aanmerking voor enige vermindering, als blijk van erkentelijkheid voor de door hen gepleegde investeringen.

9.5 In sommige landen komen leegstaande objecten in aanmerking voor belastingvermindering, hoewel Engeland en Wales die mogelijkheid voor zowel commercieel als niet-commercieel vastgoed sterk hebben ingeperkt om hergebruik te stimuleren, ook al zou dat tegen lagere huren zijn.

9.6 In het Verenigd Koninkrijk wordt aan non-profitinstellingen een algemene discretionaire vermindering verleend om hen zoveel mogelijk te vrijwaren van de impact van vastgoedbelasting, terwijl in sommige andere landen (zoals Spanje) dit speciaal geldt voor het nationale Rode Kruis. Het is echter ook mogelijk dat in sommige landen veel liefdadigheid wordt verricht door vrijgestelde religieuze instanties.

9.7 Een aantal landen biedt bij nieuwe woningen of andere objecten een aanvankelijke vrijstelling of vermindering.

9.8 De omvang van huishoudens kan van invloed zijn op de hoogte van de belasting op woningen, waarbij in sommige landen grotere huishoudens voor vermindering in aanmerking komen (Spanje) terwijl in Engeland huishoudens van één persoon belastingkorting kunnen ontvangen.

9.9 Via landelijke sociale voorzieningen is er dikwijls een vorm van ondersteuning voor minder draagkrachtige personen die belasting over hun woning moeten betalen. Belastingbetalers voor zowel commercieel als niet-commercieel vastgoed kunnen in aanmerking komen in het geval van natuurrampen zoals aanhoudende overstromingen.

10. Hogere of bijkomende kosten

10.1 Sommige landen kennen hogere heffingen om specifieke gebruiksdoelen te ontmoedigen, zoals tweede huizen of supermarkten.

10.2 Tweede huizen- Het Engelse systeem van de "council tax" kende aanvankelijk kortingen voor tweede huizen maar inmiddels hebben gemeenten ook de mogelijkheid om voor tweede huizen een hoger belastingtarief dan het standaardtarief te hanteren.

10.3 De Luxemburgse gemeente Esch-sur-Alzette hanteert een alternatieve aanpak voor leegstaande woningen, waarvoor per meter gevel en per verdieping 100 euro belasting wordt geheven. Daarmee wil zij huiseigenaren ertoe bewegen om dergelijke panden te verkopen of te verhuren, dit in navolging van de gemeenten Beckerich en Diekirch, die soortgelijke maatregelen hebben getroffen.

EVIP 5

Taxatiemethodiek

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Definities**
- 4. Taxatiebenaderingen**
- 5. Algemene opmerkingen**
- 6. Overzicht van taxatiemethoden en analysetechnieken**
- 7. Gebruik van meerdere taxatiemethoden**

1. Inleiding

1.1 Algemeen gesproken duidt methodiek op een systeem van methoden dat binnen een specifiek studiegebied of activiteitengebied wordt gebruikt.

1.2 In het taxatiewezen wordt de term methodiek vooral gebruikt als algemene term en voornamelijk in het enkelvoud, om te beschrijven hoe de taxateur tijdens het hele proces van een vastgoedtaxatie te werk gaat. Zodoende behelst een methodiek voor een gegeven situatie de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benaderingswijze(n) en van de methode(n) en het gebruik van analyseprocessen of -technieken om tot een interpretatie van de inputparameters voor de taxatie te komen en op basis daarvan tot een conclusie.

1.3 De EVS 2016 schrijven geen specifieke taxatiemethodiek voor (tenzij er dienaangaande wet- of regelgeving van toepassing is), want dat is immers in elk voorkomend geval een zaak van deskundige beoordeling door een professionele taxateur, op basis van de aard van het vastgoed en de context en het doel van de taxatie. Daarnaast ligt het in de lijn der verwachtingen dat de methodiek zich in de toekomst verder zal ontwikkelen onder invloed van vele factoren, waaronder marktgedrag en ontwikkelingen op het gebied van reken- en analyse-instrumenten - het zou ongepast zijn om te pogen de toekomstige ontwikkeling te dwarsbomen door van de taxateurs te verlangen dat zij blijven vasthouden aan bepaalde methoden die thans tot het vaste repertoire behoren.

1.4 Taxatiestandaarden maken echter stilzwijgend deel uit van de taxatiemethodiek. Om die reden is deze technische verhandeling over taxatiemethodiek opgesteld. Gestandaardiseerde beoordelingsmethoden zorgen ervoor dat taxatierapporten voor de lezers ervan transparant en begrijpelijk zijn; op hun beurt zorgen taxatiestandaarden ervoor dat er bij taxaties en beoordelingen extra aandacht wordt besteed aan goede praktijken en een grote nauwkeurigheid.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze brochure behandelt in heel Europa geaccepteerde methodieken voor de taxatie van elk type vastgoed voor elk willekeurig doel, zoals in de gedeelten hieronder nader zal worden uitgewerkt.

2.2 Deze brochure is niet bedoeld als uiteenzetting van regels waaraan strikt de hand moet worden gehouden, en evenmin als studieboek op het gebied van taxatie. De bedoeling ervan is veeleer om principes uiteen te zetten waaraan men zich dient te houden in de context van een marktpraktijk en analysetechnieken die voortdurend in ontwikkeling zijn. Het is een weergave van de algemeen aanvaarde methodieken die in heel Europa worden gehanteerd.

3. Definities

3.1 Waardegrondslag - Een overzicht van de fundamentele uitgangspunten voor het beoordelen van een taxatie voor een gedefinieerd doel.

3.2 Taxatiebenadering - De fundamentele wijze waarop, rekening houdend met het beschikbare bewijs, de taxateur nadenkt over hoe hij de waarde van het te taxeren vastgoed het beste kan vaststellen.

3.3 Taxatiemethode - De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur komt tot een waardeoordeel.

3.4 Taxatietechniek - Een specifiek analyseproces voor de behandeling van gegevens dat wordt uitgevoerd binnen het kader van een taxatiemethode.

4. Taxatiebenaderingen

4.1 Om een taxatie uit te voeren op basis van de relevantie waardegrondslag worden een of meer taxatiebenaderingen gehanteerd.

4.2 De taxatiemethodiek is in wezen gebaseerd op de werking van de vrije markt. Derhalve is een begrip en vervolgens een modellering van de dynamiek van het prijsmechanisme van vraag en aanbod, die de marktprijs beïnvloedt, van essentieel belang. Elk model dat normatief is, moet worden getoetst aan de economische basisprincipes van de echte wereld.

4.3 Hoewel er bepaalde verschillen zijn in de toepassing en nog grotere verschillen in nomenclatuur zijn er feitelijk slechts drie elementaire benaderingen voor het taxeren van land en gebouwen: de marktbenadering (of vergelijkingsbenadering), de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

Binnen de drie elementaire taxatiebenaderingen wordt een aantal taxatiemethoden gebruikt, afhankelijk van hoe de praktijk voor het vaststellen van vastgoedprijzen zich in het betreffende land of de betreffende markt heeft ontwikkeld. Niettemin zijn dit over het algemeen louter methoden die zijn gebaseerd op een - of meer - van de drie elementaire methoden, vaak aangepast om de taxatieprocedure in overeenstemming te brengen met de taxatiesituatie, het type vastgoed, de beschikbare gegevens, het doel van de taxatie, het type opdrachtgever, het lokale rechtskader enz.

4.4 In de **marktbenadering** wordt de taxatie uitgevoerd door het te taxeren vastgoed te vergelijken met bewijs dat is verkregen van markttransacties die beantwoorden aan de criteria voor de relevante waardegrondslag.

4.5 De **inkomstenbenadering** duidt op elke taxatiemethode waarin de kapitaalwaarde wordt verkregen door de geschatte toekomstige inkomsten uit het vastgoed te berekenen of te anticiperen, of die inkomsten nu bestaan uit huurpenningen of worden gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten waarvoor het vastgoed wordt gebruikt. In sommige landen wordt de inkomstenbenadering waarbij de feitelijke of potentiële stroom aan huurgelden wordt geanalyseerd en berekend, behandeld als een onderafdeling van de marktbenadering; in die landen is de term die veelal elders als inkomstenbenadering wordt gezien, voorbehouden voor taxaties die zijn gebaseerd op de jaarrekeningen van de onderneming die haar bedrijfsactiviteiten ontplooit op of in het vastgoed.

4.6 De **kostenbenadering** biedt een indicatie van waarde op basis van het economisch principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan de kostprijs voor een object met hetzelfde gebruiksnuut, hetzij door aankoop hetzij door bouw, inclusief de kostprijs voor voldoende grond om die bouw te kunnen realiseren. Vaak zal het nodig zijn om rekening te houden met veroudering van het te taxeren vastgoed ten opzichte van een splinternieuw vergelijkbaar object.

5. Algemene opmerkingen

5.1 **Het belang van een marktanalyse**- Voordat we de methoden en technieken met de grootste relevantie nader analyseren, moeten we eerst dieper ingaan op het belang van een gedetailleerde analyse van de markt en het marktbewijs. Pas dan kan worden besloten welke methode(n) voor de taxatie moet(en) worden gebruikt. Het bestuderen, onderzoeken en analyseren van het beschikbare marktbewijs is een van de belangrijkste onderdelen van het taxatieproces.

5.2 **“Achter het bewijs kijken”** - Het is van belang om erachter zien te komen welke factoren met name van invloed zijn geweest op de betrokken partijen, welke factoren ook het eindresultaat van de te analyseren transactie hebben teweeggebracht. Pas als dit proces is uitgevoerd, kan er worden geprobeerd om te komen tot een realistische analyse van het bewijs.

5.3 **Relevante factoren** - De taxateur gaat onderzoeken waar het grootste deel van het marktbewijs kan worden gevonden. Dit zal afhangen van bijvoorbeeld: de aard van de lokale

markt; het soort vastgoed dat moet worden getaxeerd en de staat waarin het op dat moment verkeert; demografische gegevens van de onmiddellijke en bredere omgeving; het financiële klimaat ten tijde van de transacties; de datum van vergelijkbare transacties; of de bedrijfsactiviteiten die op of in het vastgoedobject worden verricht. Dit proces stelt de taxateur in staat om te bepalen welke markttransacties het meest relevant zijn en om het nodige gewicht toe te kennen aan elk stukje relevant bewijs.

5.4 De lokale markt

5.4.1 Het is van belang om de aard van de lokale markt nader te bestuderen - welke soorten vastgoed zijn er aanwezig en bestaat de lokale markt waarin het te taxeren vastgoed zich bevindt hoofdzakelijk uit objecten voor eigenaren-bewoners of uit huurobjecten? Deze laatste factor kan van belang zijn om te beslissen naar welke soort vergelijkbaar bewijs moet worden gezocht en of de vergelijkingsbenadering of een inkomstenmethode de voorkeur verdient.

5.4.2 Een standaard onderdeel van het werk van de taxateur is het identificeren van de meest waardevolle locaties en de lokale factoren die niet alleen van invloed kunnen zijn op de daadwerkelijke waarde maar ook op het vaststellen van de methoden aan de hand waarvan de waarde zou kunnen worden vastgesteld. Nabijheid van bepaalde bedrijfscentra of vervoersknooppunten zijn typisch factoren die moet worden meegewogen.

5.4.3 Het kan zijn dat het vastgoed deel uitmaakt van een submarkt met haar eigen prijspraktijken of variaties op standaard prijspraktijken. In dat geval zal de taxateur dit veelal in de gehanteerde methodiek willen terugzien.

5.5 Het type te taxeren vastgoed

5.5.1 De tweede belangrijke factor is het type te taxeren vastgoed. Daarop immers, en in combinatie met de ligging, wordt de te hanteren taxatiemethode grotendeels gebaseerd. Er zijn zekere algemene factoren die in de meeste markten vaak meespelen.

5.5.2 Zo zal er bijvoorbeeld in het geval van kantoorvastgoed in veel landen meer bewijs zijn van huurtransacties dan van kooptransacties. Met het oog hierop, en aangezien het hier een activaklasse betreft die traditioneel voor beleggers aantrekkelijk is, kan de inkomstenbenadering worden gehanteerd en kan het rendement worden geschat op basis van een vergelijking van verkoopgegevens. Daarentegen zijn sommige vastgoedtypen, bijvoorbeeld een olieraffinaderij, een chemische fabriek of een hoogoven, zo gespecialiseerd dat er in het algemeen sprake is van noch een koopmarkt noch een huurmarkt, in welk geval voor veel taxatiedoeleinden de kostenbenadering veelal wordt gehanteerd.

5.5.3 Potentiële kopers of huurders zijn mogelijk bereid om meer neer te tellen voor een locatie aan een belommerde laan of met uitzicht op het water, ongeacht het type vastgoed. Ook is er voor sommige locaties steeds meer bewijs dat duurzame kenmerken bij bepaalde of alle typen vastgoed waarde kunnen toevoegen. Aangezien elementen die op duurzaamheid wijzen een impact kunnen hebben op de waarde, dient de taxateur duurzaamheidsaspecten bij het analyseren van het bewijs te betrekken.

5.6 Bewijs analyseren - een elementaire vuistregel

5.6.1 Voor het analyseren van bewijs moet een aantal processen worden doorlopen. Echter, het eindresultaat zal, ongeacht welke methode wordt gehanteerd, veelal in essentie eensluidend zijn: uit het bewijs wordt een waarde-eenheid afgeleid, die op haar beurt wordt gebruikt voor het bepalen van de waarde van het te taxeren vastgoed.

5.6.2 Die waarde-eenheid is meestal ofwel een kapitaalwaarde per vierkante meter ofwel een huurwaarde per vierkante meter. Bij hotels kan dit een waarde per hotelkamer zijn en bij tankstations een waarde per verwerkte duizend liter (dit zijn betrekkelijk ruwe, kort-door-de-bocht-benaderingen die soms benaderingsgewijs worden gebruikt als er geen gedetailleerde financiële modellen voorhanden zijn, of als vergelijking ter controle ten opzichte van andere taxatieprocedures). Als het te taxeren vastgoed grond betreft, kan de waarde-eenheid een prijs per vierkante meter of per hectare zijn en voor ontwikkelingsland een prijs per vierkante meter gebouw die op de locatie kan worden gerealiseerd.

6. Overzicht van taxatiemethoden en analysetechnieken

6.1 Inleiding

Dit gedeelte handelt over de methoden die in Europa voor het taxeren van vastgoed het meest worden gebruikt, op basis van een of meer eerder besproken taxatiebenaderingen. Ook zullen we een aantal analysetechnieken bespreken die specifiek bij die methoden horen.

Tenzij er bepaalde wet- en regelgeving van toepassing is, zullen taxateurs hun keuze voor de te hanteren methode(n) laten vallen op die methode(n) die het meest geschikt is of zijn voor het te taxeren vastgoed en voor het doel van de taxatie om zodoende tot de meest betrouwbare waarde te komen.

6.2 De vergelijkingsmethode

6.2.1 Deze methode (die vergelijkingen tussen zowel koop- als huurobjecten omvat) moet worden aangemerkt als voorkeursmethode voor het berekenen van de marktwaarde. De vergelijkingsmethode dient altijd te worden toegepast wanneer dit maar passend en acceptabel is, omdat deze het meest rechtstreeks verband houdt met de daadwerkelijke markttransacties die voor de totstandkoming van een taxatie zijn geanalyseerd.

6.2.2 De vergelijkingsmethode schat de marktwaarde op basis van een analyse van de prijzen voor de verkoop of verhuur van vastgoed dat vergelijkbaar is met het te taxeren vastgoed, waarbij de verschillen tussen de vergelijkingsobjecten en het te taxeren vastgoed in de eenheidswaarden worden verdisconteerd.

6.2.3 De vergelijkingsmethode vindt wereldwijd voor de meeste typen vastgoed toepassing. Idealiter is er bewijs voorhanden van recente markttransacties in verband met identiek vastgoed, maar dit komt zelden voor. Elk object is uniek qua locatie, fysieke vormgeving, juridisch belang, toegelaten gebruik enz. Dit betekent dat de taxateur de eenheidswaarden mogelijk her en der moet aanpassen aan de eenheidswaarden voor de vergelijkingsobjecten.

6.2.4 De prijzen die worden afgeleid van vergelijkbare transacties houden veelal verband met een of meer vergelijkingseenheden, zoals de omvang van het vastgoed of de verwachte jaarlijkse operationele netto-inkomsten. Afhankelijk van het type vastgoed en de beschikbare gegevens worden er verschillende vergelijkingseenheden gehanteerd. Het is van belang om de vergelijkingseenheden voor alle vastgoedobjecten binnen een bepaalde categorie op dezelfde manier te definiëren en te meten.

6.2.5 Zowel het te taxeren object als het vergelijkingsobject moet worden beoordeeld op zijn relatieve merites, zodat de prijzen van elk vergelijkingsobject kunnen worden gecorrigeerd voor de verschillen om te komen tot een reële schatting van de waarde van het object dat wordt getaxeerd. Uiteraard zal de waarde-uitkomst na toepassing van de vergelijkingsmethode onbetrouwbaarder zijn naarmate de vergelijkingsobjecten meer afwijken van het te taxeren object.

6.2.6 Om vast te stellen hoe betrouwbaar vergelijkingsobjecten zijn, moet een aantal factoren worden overwogen:

- de locatie van de vergelijkingsobjecten ten opzichte van de locatie van het te taxeren object;
- de factor tijd, d.w.z. de tijd die is verstreken tussen de transactie van het vergelijkingsobject en de waardepeildatum. De taxateur moet nagaan hoever hij in de tijd kan teruggaan wil een transactie voor vergelijkingsdoeleinden acceptabel zijn en welke correcties moeten worden toegepast. Het behoeft geen betoog dat marktomstandigheden aan veranderingen onderhevig zijn. Onder bepaalde omstandigheden kunnen derhalve zelfs tamelijk recente transacties op de waardepeildatum geen goede indicator zijn van marktomstandigheden. Maar in het algemeen kan worden gesteld dat hoe recenter transacties hebben plaatsgevonden, des te geschikter ze zijn als vergelijkingsbewijs;
- de mate van veroudering van gebouwen en toebehoren - fysiek, technisch en economisch;
- de kracht van het huurconvenant, het percentage vastgoed dat wordt gebruikt dan wel leegstaat en de verhouding bruto-netto oppervlakte (in het geval van vastgoedbeleggingen);
- ook het aantal vergelijkbare transacties is van belang en de taxateur moet beoordelen wat hij een aanvaardbaar aantal acht. Hoe die beoordeling uitvalt, kan variëren, bijvoorbeeld naar gelang het doel van de taxatie (zie paragraaf 6.1.8 hieronder over het gebruik van computerprogramma's);
- het is van belang om rekening te houden met het feit dat er aanzienlijke verschillen kunnen zijn tussen de objecten die al zijn verkocht of verhuurd en het te taxeren object. Gebruik van de vergelijkingsmethode moet alleen worden overwogen als er objecten voorhanden zijn met eigenschappen die redelijkerwijs vergelijkbaar zijn met het te taxeren object, hoewel het soms nodig kan zijn om genoegen te nemen met minder ideaal vergelijkingsmateriaal.

En wel om de reden dat een beetje bewijs nog altijd beter is dan helemaal geen bewijs. In zo'n situatie kan het echter raadzaam zijn om nog een andere taxatiemethode te overwegen als extra controle van het resultaat dat met de vergelijkingmethode is verkregen.

6.2.7 Zoals eerder vermeld is het van belang dat de vergelijkingseenheid voor alle vergelijkingsoBJECTEN en het te taxeren object dezelfde is (bijvoorbeeld, als het bruto inpandig oppervlak als vergelijkingseenheid wordt gehanteerd, dan dient die voor elk object op dezelfde wijze worden gemeten). Definities van de manier waarop de verschillende typen oppervlakte worden gegeven in deel 2, Europese code voor metingen.

6.2.8 Doordat er steeds geavanceerdere computerprogramma's beschikbaar zijn, is het mogelijk om voor het analyseren van marktbevijs verfijnde technieken toe te passen. Technieken die kunnen worden gebruikt in verband met de vergelijkingmethode zijn onder meer de volgende:

- regressieanalyse, zowel lineair als niet-lineair;
- tijdreeksanalyse;
- geografisch gewogen modellen;
- simulatiemodellen, bijv. de Monte Carlo-simulatie;
- neuraalnetwerkmodellen;
- optieprijsmodellen;
- fuzzy logic-modellen.

6.2.9 Bij het opzetten van modellen moet de taxateur er met name op letten dat de onderliggende uitgangspunten niet ongeldig worden door de gebruikte techniek en moet de taxateur, om dit te vermijden, zich volkomen bewust zijn van de wisselwerking tussen de gebruikte analysetechniek en de gehanteerde methode. Daarnaast geldt als vuistregel dat de taxateur zich er tevens van bewust moet zijn dat de bruikbaarheid van elk analysehulpmiddel staat of valt met de betrouwbaarheid van de ingevoerde gegevens. Ten slotte dient het besef aanwezig te zijn dat de waarde van een object niet kan worden berekend puur op basis van wiskundige of statistische technieken. Dergelijke technieken dienen alleen als richtlijn voor de taxateur. De schatting die de taxateur maakt van de waarde van het te taxeren vastgoed moet uiteindelijk zijn gebaseerd op een deugdelijke beoordeling naar zijn beste inzichten.

6.3 Taxatiemethoden in het kader van de inkomstenbenadering

6.3.1 Algemene aspecten van de inkomstenbenadering

6.3.1.1 Algemeen gesteld is de inkomstenbenadering een vorm van beleggingsanalyse. Deze benadering wordt gebaseerd op het vermogen van het vastgoed om netto-voordelen (meestal in de vorm van geld) voort te brengen en de omzetting van die voordelen in een actuele waarde. De voordelen kunnen eenvoudig worden gezien als de operationele netto-inkomsten. Als vastgoed wordt getaxeed op basis van operationele winsten (zoals hotels) zal de taxateur veelal gebruikmaken van EBITDA (inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie).

6.3.1.2 Om tot een schatting van de marktwaarde te komen gaat de procedure uit van de actuele marktomstandigheden. Dit betekent dat alle gegevens en uitgangspunten van de markt moeten zijn afgeleid. Als het doel is om een beleggingswaarde te schatten (d.w.z. de waarde die het vastgoed mogelijk heeft voor een specifieke geïdentificeerde koper), gaat de berekening uit van de situatie van een individuele belegger; het gaat dus om een subjectieve waarde.

6.3.1.3 Alle methoden die op de inkomstenbenadering zijn gebaseerd, vinden, als ze worden toegepast op vastgoedbeleggingen, op hun beurt hun basis in de wisselwerking van de volgende elementen:

- huidige en toekomstige verwachte netto-inkomsten;
- het moment waarop toekomstige gebeurtenissen zich zullen voordoen die naar verwachting van invloed zullen zijn op de netto-inkomsten;
- de manier waarop potentiële kopers deze wisselwerking van geldstromen in de loop van de tijd incalculeren - dit gebeurt via het gekozen rendementspercentage of de gekozen rekenrente.

6.3.1.4 Algemeen kan worden gesteld dat de methoden die in het kader van de inkomstenbenadering worden gebruikt in twee categorieën kunnen worden onderverdeeld:

- a. inflatie-impliciete methoden, beter bekend als “kapitalisatiemethoden”; en
- b. inflatie-expliciete methoden, waarvan de DCF- (Discounted Cash Flow-)methode wel de bekendste is. Het belangrijkste kenmerk van inflatie-expliciete methoden is dat de taxateur in het model expliciet rekening houdt met groeiende inkomsten en kosten, zoals we hieronder nader zullen toelichten.

6.3.1.5 Het is bij het uitvoeren van een taxatie van belang om te voorkomen dat huurprijsinflatie, huurwaarde-inflatie en kosteninflatie dubbel worden geteld. Zo zal, als er een kapitalisatiemethode wordt gehanteerd, het gebruikte doelrendement gewoonlijk impliciet de verwachte toename van de huurwaarde tot uitdrukking brengen. Het zou daarom verkeerd zijn om in dat geval een afzonderlijke voorziening voor huurinflatie op te nemen. Andersom zal bij een DCF-methode de taxateur meestal expliciet rekening willen houden met verwachte toekomstige huurinflatie, in welk geval de gehanteerde rekenrente doorgaans hoger zal zijn, om het risico dat het voorspellen van toekomstige inflatie met zich meebrengt tot uitdrukking te brengen. Hetzelfde geldt voor alle eventuele in de taxatie opgenomen kostenposten - toekomstige kosteninflatie mag niet worden meegerekend in een groei-impliciete benadering, terwijl dit wel het geval is in een groei-expliciete benadering.

6.3.2 Kapitalisatiemethoden

6.3.2.1 Primaire typen - Kapitalisatiemethoden kunnen worden onderverdeeld in twee primaire typen:

- a. rechtstreekse kapitalisatie; en
- b. geavanceerder kapitalisatiemethoden

6.3.2.2 Rechtstreekse kapitalisatie - Rechtstreekse kapitalisatie omvat het omrekenen van verwachte inkomsten naar een waarde-indicatie door een realistisch rendement op de geschatte inkomsten toe te passen (veelal de netto-huurinkomsten of de operationele netto-inkomsten). De inkomsten die worden gekapitaliseerd zijn de verwachte inkomsten voor één jaar (meestal voor het eerste berekeningsjaar). Aangezien rechtstreekse kapitalisatie doorlopende kapitalisatie van de inkomsten van het eerste jaar voor

het betreffende vastgoed omvat, komt in deze methode geen potentiële toekomstige variatie in de huurinkomsten tot uitdrukking, tenzij het rendement zo wordt aangepast dat dit wel het geval is.

6.3.2.3 Geavanceerder kapitalisatiemethoden - Om deze reden is er een aantal geavanceerder kapitalisatiemethoden ontwikkeld waarin de taxateur rekening houdt met verwachte wijzigingen in de netto-inkomsten vanwege bepaalde gedefinieerde toekomstige gebeurtenissen, met name de afloop van huurcontracten, huurherzieningen, of als er grote kapitale uitgaven nodig zijn. Men zou kunnen stellen dat dergelijke methoden feitelijk zijn gebaseerd op discontering in plaats van kapitalisatie. Echter, anders dan de DCF-methode (zie hieronder) voorzien deze kapitalisatiemethoden geen toekomstige verkoop en zijn ze in het algemeen groei-impliciet in plaats van groei-expliciet, waarbij het gebruikte doelrendement dichter in de buurt ligt van het rendement dat op de vastgoedmarkt wordt behaald dan van in DCF-methoden gebruikte rekenrentes. Om deze reden worden ze hier behandeld onder kapitalisatiemethoden.

6.3.2.4 Kapitalisatiefactor - De kapitalisatiefactor(en) moet(en) een weergave zijn van de beoordelingen van de huidige marktwaarde van de tijdwaarde van geld en de specifiek voor het actief bestaande risico's. De taxateur zal bij zijn keuze voor de te hanteren factor rekening willen houden met een waslijst aan feitelijke omstandigheden, waaronder de volgende:

- de ligging van het vastgoed, rekening houdend met eventuele waarschijnlijke toekomstige veranderingen waardoor het vastgoed voor huurders en/of kopers aan aantrekkelijkheid wint of inboet;
- de fysieke aspecten van het vastgoed - bouw, kwaliteit van de afwerking, enz.;
- de aard en duur van, en herzieningsintervallen voor, huurovereenkomsten;
- de verplichtingen van de betrokken partijen voortkomend uit huurovereenkomsten;
- lokale en landelijke wet- en regelgeving die invloed zou kunnen hebben op mogelijke huurverhogingen of -verlagingen tijdens de looptijd van de huurovereenkomsten of bij afloop daarvan.
- de kracht van de huurdersconvenanten.

De taxateur zal dezelfde criteria toepassen op zijn analyse van vergelijkbare verkopen van beleggingsvastgoed, met aanpassing van het toegepast rendement om de relatieve sterkten of zwakten van het betreffende vastgoed in te calculeren.

6.3.2.5 Consistente huurprijzen - Ten slotte moet worden gesteld dat de taxateur, welke kapitalisatiemethode hij ook gebruikt, er goed op moet letten dat hij bij het kapitaliseren van nettohuurprijzen, semi-nettohuurprijzen of brutohuurprijzen de marktpraktijk volgt. Zo zou de taxateur, als bijvoorbeeld het rendement uit vergelijkbare transacties is gebaseerd op brutohuurprijzen, een te lage waarde schatten als hij hetzelfde rendementsniveau op nettohuurprijzen zou toepassen.

6.3.3 Disconteringsmethoden

6.3.3.1 Belangrijkste elementen - Disconteringsmethoden zijn gebaseerd op berekeningen van de actuele waarde van verwachte inkomsten of een verwachte kasstroom over een specifieke berekeningsperiode. Anders dan bij kapitalisatiemethoden wordt een restwaarde doorgaans berekend en verdisconteerd aan het einde van een nominale aanhoudperiode. Bijgevolg moeten er een tijdsch horizon, een verwachte kasstroom en een

restwaarde worden vastgesteld. Om de huidige waarde te berekenen, moeten de geschatte inkomsten of geschatte kasstroom worden verdisconteerd en moet er een rekenrente worden vastgesteld.

6.3.3.2 DCF - Discounted Cash Flow (DCF) is een disconteringsmethode die in de afgelopen decennia aan populariteit heeft gewonnen en thans onder taxateurs en beleggers in algemeen gebruik is.

6.3.3.3 De aanhoudperiode - Kasstromen worden geschat over een zekere periode gedurende welke de hypothetische koper het vastgoed in eigendom heeft alvorens het te verkopen. In veel gevallen wordt een periode van 10 jaar gehanteerd, veelal omdat die periode vaak overeenkomt met de duur van huurovereenkomsten in de VS, waar de DCF-methode vandaan komt. Er bestaat geen specifieke regel over hoe lang de aanhoudperiode moet zijn, hoewel de heersende visie is dat de aanhoudperiode lang genoeg hoort te zijn om alle huurovereenkomsten te laten aflopen ten behoeve van daaropvolgende verlengingen of verhuur aan nieuwe huurders.

6.3.3.4 Groei-expliciete kasstromen - Zoals hierboven reeds vermeld zal de taxateur bij een DCF-methode zijn uitgangspunten zo expliciet mogelijk willen formuleren, om kritiek die meestal tegen kapitalisatiemethoden wordt ingebracht, namelijk dat het allemaal zou draaien om rendement, te weerleggen." Hiertoe behoren ook schattingen van de toekomstige opwaartse (of neerwaartse) bewegingen van huurprijzen als gevolg van indexeringsclausules, potentiële toekomstige groei van de huurwaarde ten opzichte van de huidige huurwaarde en de toekomstige kosteninflatie die in de kasstroom zijn ingecalculeerd. Niettemin worden in sommige landen groei-impliciete DCF-methoden gehanteerd, met het voordeel dat er geen schatting hoeft te worden gemaakt van toekomstige huurwaarde- en kosteninflatie. Het nadeel is dan wel dat rekenrentes moeilijk te vergelijken zijn met die welke op andere beleggingsproducten worden toegepast.

6.3.3.5 Uitgangspunten bij aflopen van huurovereenkomst - Aangezien een belangrijk element van de DCF-methode is dat uitgangspunten expliciet moeten worden geformuleerd, zal de taxateur over het algemeen worden geacht om duidelijk te maken of hij ervan uit is gegaan dat huurcontracten met dezelfde huurders bij het aflopen van een bestaand huurcontract worden verlengd, of dat die huurders plaats maken voor nieuwe huurders. Sommige modellen bieden de mogelijkheid om een gewogen benadering te hanteren, waardoor de taxateur in staat wordt gesteld om de weging te corrigeren op basis van de omstandigheden van het vastgoed en zelfs van elke huurder.

6.3.3.6 Kapitalisatie aan het einde van de aanhoudperiode - In de DCF-methode wordt er vanuit gegaan dat het vastgoed aan het eind van de aanhoudperiode wordt verkocht. De toekomstige verkoopprijs wordt berekend door een "exit yield" toe te passen op de gemodelleerde netto-inkomsten aan het einde van de aanhoudperiode en door relevante omzetbelasting en verkoopkosten in mindering te brengen. Het is van belang dat de netto-inkomsten worden gestabiliseerd, waardoor eenmalige effecten zoals huurvrije perioden, periodieke huurverhogingen of ongebruikelijke, eenmalige uitgaven worden uitgesloten. Welk rendementpercentage moet worden toegepast, wordt bepaald aan de hand van marktvergelijkingen. Indien echter de rendementpercentages in de markt op de datum van inwerkingtreding ongebruikelijk hoog of laag zijn, zou men zich terecht kunnen afvragen of het van realiteitszin getuigt om ervan uit te gaan dat over bijvoorbeeld 10 jaar dat percentage op hetzelfde niveau zal liggen. Het kan soms opportuun zijn om huidige rendementpercentages bij te stellen om te komen tot een percentage dat gedurende de looptijd van de aanhoudperiode beter kan worden gehandhaafd.

6.3.3.7 De rekenrente(s) - Alle binnenkomende en uitgaande stromen in het kasstroommodel, inclusief de verwachte toekomstige verkoopprijs, worden verdisconteerd met rekenrentes. Vanuit een

theoretisch gezichtspunt dienen er in één model verschillende rekenrentes te worden gehanteerd om de verschillende risiconiveaus uit te drukken die overeenkomen met de verschillende binnenkomende en uitgaande stromen, maar veelal worden ze samengevat in één enkele rekenrente. Als zodanig vormt de rekenrente een voornaam element van de DCF-methode. De rekenrente is bedoeld als uitdrukking van de beoordeling door de hypothetische koper van het aan het vastgoed inherente risico.

6.3.3.8 De rekenrente moet overeenkomen met de kasstromen (of winststromen) die in het model zijn geschat, d.w.z. ze moet zijn gebaseerd op dezelfde uitgangspunten voor wat betreft tijd, inflatie, kosten, financiering en belastingen. De gekozen rekenrente mag geen uitdrukking zijn van risico's waarvoor de geschatte toekomstige kasstromen zijn aangepast.

6.3.3.9 De taxateur dient de rekenrente te kiezen met het oog op het algemene risiconiveau dat inherent in het model aanwezig is - indien zijn uitgangspunten over het algemeen optimistisch zijn, zou het opportuun kunnen zijn om een ietwat hogere rekenrente te kiezen, terwijl voorzichtige uitgangspunten een lagere rekenrente zouden verlangen.

6.3.3.10 Afzonderlijke rekenrentes die uitdrukking geven aan de beweegredenen van de individuele belegger of alternatieve beleggingen worden gebruikt bij het schatten van een beleggingswaarde voor een specifieke belegger.

6.3.3.11 In het ideale geval beschikt de taxateur over bewijs waarin dergelijke rekenrentes zijn meegenomen door kopers toen zij boden op vergelijkbare objecten die onlangs verkocht zijn. Helaas is dergelijke informatie slechts in een zeer beperkt aantal landen en markten beschikbaar.

6.3.3.12 Een alternatieve mogelijkheid is dat de taxateur, voor zover hij beschikt over voldoende gedetailleerde informatie over een onlangs verkocht vergelijkbaar object, zijn eigen DCF-analyse kan uitvoeren en op die manier de rekenrente kan berekenen.

6.3.3.13 Indien geen van beide mogelijk is, bepalen taxateurs gewoonlijk de rekenrente via alternatieve benaderingen, waarvan onderstaande de meest gehanteerde zijn:

- vermeerdering van het "risicovrije" beleggingsrendement met risicopremies, zoals rendement uit langjarige staatsobligaties;
- toepassing van een vastgoedrendement, dat zo is aangepast dat het feit dat er in de kasstroom expliciet rekening is gehouden met inflatie erin tot uitdrukking komt;
- schatting van de gewogen jaarlijkse kapitaalkosten van een typische koper van dergelijk vastgoed.

Elke methode heeft haar voor- en nadelen en het valt niet binnen het bestek van deze brochure om hier nader op in te gaan. De keuze van de taxateur kan worden beïnvloed door marktvoorkeuren in de regio waar het vastgoed gelegen is.

6.3.3.14 Zoals reeds vermeld kunnen taxateurs er soms voor kiezen om op verschillende onderdelen van de kasstroom verschillende rekenrentes te hanteren (of één rekenrente op de kasstroom tijdens de aanhoudperiode en een tweede op de inkomsten uit de herverkoop aan het einde van de aanhoudperiode) indien zij menen dat de twee perioden zeer verschillende risicoprofielen vertegenwoordigen.

6.3.3.15 Ten slotte dient te worden opgemerkt dat de DCF-methode, ondanks het feit dat deze zeer geavanceerd oogt, uitermate ingewikkeld is en berust op voorspellingen van toekomstig gedrag van een groot aantal economische en vastgoedmarktgerelateerde marktindicatoren. Het resultaat dat toepassing van de DCF-methode oplevert, dient derhalve met enige voorzichtigheid te worden bejegend. Het is raadzaam om de waarde-uitkomsten ter controle te vergelijken met andere marktindicatoren, zoals rendement en prijzen per vierkante meter en wellicht tevens met waarde-uitkomsten van andere toegepaste methoden. Een interessant gegeven is dat de in de VS gehanteerde 2014-2015 USPAP Standards, Statement on Appraisal Standards No. 2, over het gebruik van de DCF-methode, concludeert dat de “DCF-methode een aanvullend taxatie-instrument is dat het best kan worden toegepast om tot waardeadviezen te komen waarvoor ook een of meer andere benaderingen zijn gebruikt.” Niettemin is de DCF-methode in veel Europese landen voor veel verschillende taxatiedoeleinden populair bij het waarderen van inkomstengenererend vastgoed.

6.3.4 Methoden die zijn gebaseerd op de jaarrekening van de huidige of een theoretische gebruiker

6.3.4.1 In sommige landen worden met de term inkomstenbenadering taxaties aangeduid die zijn gebaseerd op de jaarrekening van de onderneming die haar bedrijfsactiviteiten ontplooit op of in het vastgoed. In de EVS 2016 wordt dit gezien als een specifieke groep methoden die deel uitmaken van de beleggingsbenadering.

6.3.4.2 Deze methoden worden in wezen gehanteerd voor markt- of beleggingstaxaties van vastgoed dat is ontworpen en aangepast voor een specifiek gebruik en waarvoor vergelijkbare verkopen niet vaak voorhanden zijn. Om de taxatie in dat geval te kunnen uitvoeren, wordt gekeken naar de bruto omzet die kan worden gegenereerd uit de zakelijke activiteiten die in of op het vastgoed worden ontplooid. In veel landen hebben DCF-technieken deze inkomstenbenadering overvleugeld, maar de onderliggende principes zijn in wezen dezelfde.

6.3.4.3 Typische gevallen waarbij deze methoden geschikt zijn, vindt men in de vrijetijdssector, zoals recreatiecentra, sportstadions voor professionele sportbeoefening, theaters, horecagelegenheden en ook, in sommige gevallen, de taxatie van bossen en bepaald agrarisch vastgoed.

6.3.4.4 Om te beoordelen of de feitelijke inkomsten voor de onderneming een betrouwbare factor vormen, moet scherp in het oog worden gehouden dat er wordt gecorrigeerd voor zekere elementen die duiden op overdreven handelen van een bepaalde gebruiker. De taxateur dient zich vooral te richten op de verwachte reguliere inkomsten, vaak ook wel aangeduid als “fair maintainable trade” (reële haalbare handel), waarin bijzondere omstandigheden, die een vertekende waarde zouden kunnen opleveren, buiten beschouwing worden gelaten. Ook dient goed te worden gekeken naar de inhoud van de stroom aan inkomsten. Immers, niet de bedrijfsactiviteiten maar het vastgoed wordt getaxeerd. Als een bepaald merk meer waarde naar zich toetrekt dan een ander merk, dan kan dit, evenals aanzienlijke inkomsten die elders dan op of in het vastgoed worden behaald, aanpassingen vergen.

6.4 De kostenbenadering

6.4.1 Algemeen overzicht

6.4.1.1 De kostenbenadering wordt meestal gehanteerd voor het schatten van de vervangingswaarde van gespecialiseerd vastgoed en ander vastgoed dat maar zeer zelden op de markt te huur of te koop wordt aangeboden, als dit al gebeurt. Dit betekent dat de kostenbenadering in het algemeen alleen dan wordt gehanteerd als het ontbreken van marktactiviteit het gebruik van de vergelijkingsmethode onmogelijk maakt en wanneer de inkomstenmethode niet geschikt is om desbetreffende objecten aan de hand daarvan te taxeren. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen waarbij deze benadering wordt gebruikt als een primaire marktprocedure, met name voor zover er significante gegevens voorhanden zijn die de nauwkeurigheid van de procedure verhogen.

6.4.1.2 Daar bij nieuw vastgoed kostprijs en marktwaarde doorgaans dicht bij elkaar liggen, is het minder lastig om de marktwaarde van nieuwe of betrekkelijk nieuwe objecten te schatten met gebruikmaking van de kostenbenadering. Dit wil echter niet zeggen dat de kostenbenadering voor dit type vastgoed moet worden toegepast, tenzij er in het geheel geen marktbewijs voorhanden is, of in die situaties waaraan eerder is gerefereerd. In sommige gevallen kan er inderdaad sprake zijn geweest van aanzienlijke veranderingen op de huurmarkt, de markt voor gebruiksvastgoed en de beleggingsmarkt tussen de datum waarop de bouwkosten zijn vastgesteld en de datum waarop het project is opgeleverd, in welk geval de waarde die met de kostenbenadering is verkregen niet langer een betrouwbare maatstaf is voor de marktwaarde. Gebruik van de kostenbenadering voor ouder vastgoed kan moeilijkheden opleveren vanwege gebrek aan marktgegevens, voor wat betreft zowel bouwkosten als afschrijving, hoewel dit ook voor bepaalde nieuwe objecten het geval kan zijn.

6.4.1.3 In Europa heersen uiteenlopende opvattingen ten aanzien van de mate waarin de kostenbenadering een betrouwbare indicatie van de marktwaarde biedt. Het lijkt erop dat de landen waar men geen voorstander is van deze benadering vaak ook die landen zijn waar de markt transparanter is en waar derhalve meer bewijs in verband met huurtransacties, rendement en prijzen voorhanden is. Bovendien leeft er in volatielere markten weerstand tegen het gebruik van kostprijs als waarde-indicator, aangezien bouwkosten trager reageren op cyclische veranderingen dan marktprijzen en huren. Daarentegen wordt de kostenbenadering vaak meer gebruikt in minder volatiele en/of minder transparante markten.

6.4.1.4 Of de kostenbenadering wordt gehanteerd, verschilt dus sterk binnen Europa en van markt tot markt. In sommige landen wordt de kostenbenadering gebruikt als er marktbewijs voorhanden is maar, aangezien deze benadering niet marktgestuurd is, dient het niet als primaire benadering te worden beschouwd.

6.4.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

6.4.2.1 Een van de meest toegepaste methoden binnen de kostenbenadering is die van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Volgens deze methode dient de taxateur een onderbouwd advies inzake de marktwaarde te geven met betrekking tot de gronden zoals die op dat moment worden gebruikt plus de hypothetische kosten voor de bouw van gebouwen die gelijksoortig zijn aan reeds bestaande gebouwen en bijbehorende installaties op het terrein .

Op dit bruto bedrag worden bedragen in mindering gebracht voor zaken die de waarde van een bestaand vastgoed zouden beïnvloeden, in vergelijking met een vervangend vastgoedobject. Daarbij wordt rekening gehouden met factoren als afschrijving, leeftijd, conditie en economische en functionele veroudering. De keuze van het afschrijvingspercentage is ter beoordeling van de taxateur.

6.4.2.2 De toepassing van deze methode vereist onder meer praktische kennis van geldende regelgeving op het gebied van bouw- en woningtoezicht, actuele bouwkosten en relevante regelgeving op het gebied van gezondheid en veiligheid.

6.5 De residuele methode

6.5.1 De residuele methode wordt gebruikt om te komen tot een waarde van een braakliggend terrein of een gebouw met herontwikkelings- of renovatiepotentieel. Hierbij wordt verondersteld dat het proces van ontwikkeling, herontwikkeling of renovatie een zakelijke activiteit betreft. Door van deze veronderstelling uit te gaan is het mogelijk om de marktwaarde van grond of grond en gebouwen te beoordelen in hun bestaande vorm, waarbij als onderdeel van dat proces het ontwikkelingspotentieel tot uitdrukking komt.

6.5.2 Dit is een methode met een eenvoudig concept, maar de toepassing ervan vergt grote bekwaamheid en ervaring, aangezien wat slechts geringe wijzigingen in de bij de taxatie gehanteerde uitgangspunten lijken dramatische effecten op de uiteindelijke uitkomst kunnen hebben. Met name moeten, om de gevoeligheid van de restwaarde te toetsen, variabelen met betrekking tot huurinkomsten, beleggingsrendement en bouwkosten worden geanalyseerd. Dit kan worden bewerkstelligd door de DCF-methode te hanteren, die de huidige waarde van de toekomstige constructie illustreert.

6.5.3 De residuele methode omvat een inschatting van de marktwaarde van de locatie en de gebouwen, in ontwikkelde of herontwikkelde staat, ofwel door middel van vergelijking ofwel door toepassing van de beleggingsmethode.

6.5.4 Alle kosten die ontstaan door het vastgoed in die staat te brengen welke die prijs rechtvaardigen, moeten van deze "bruto-ontwikkelingswaarde" worden afgetrokken. Deze kosten omvatten de sloop van alle eventuele aanwezige gebouwen, ontwerpkosten, infrastructuurle werken, constructiekosten, honoraria, financieringskosten en verhuur- en verkoopkosten.

6.5.5 Van het bedrag dat hieruit voortkomt moet de "projectontwikkelaarswinst" - een financiële tegemoetkoming voor het risico dat hij met zijn activiteit neemt - worden afgetrokken. De projectontwikkelaarswinst wordt uitgedrukt als een percentage van de kosten die met een project gemoeid zijn of als een percentage van de bruto ontwikkelingswaarde. De gehanteerde percentages variëren afhankelijk van uiteenlopende factoren, die voornamelijk gerelateerd zijn aan het risico dat inherent is aan het project en aan het verhuren of verkopen van de voltooide objecten. Door deze risico's in mindering te brengen op de uiteindelijke marktwaarde ontstaat een restwaarde. Deze restwaarde is de waarde waarvan de projectontwikkelaar het zich kan veroorloven om voor de herontwikkelingslocatie te betalen. De restwaarde omvat de waarde van de locatie, daarmee verband houdende verkrijgingskosten en financieringskosten die ontstaan tijdens de periode dat de grond wordt gehouden om deze te ontwikkelen.

Deze kosten moeten vervolgens in mindering worden gebracht om te komen tot de waarde van de locatie. Als de kostprijs van de grond bekend is, kan aan de hand van de resterende berekeningen de waarschijnlijke "projectontwikkelaarswinst" worden vastgesteld.

6.5.6 Er moet een analyse worden gemaakt van de gevoeligheid van het waardeadvies dat aan de hand van de residuele methode tot stand is gekomen, aangezien er maar een inputparameter hoeft te wijzigen of de resulterende grondwaarde valt dramatisch anders uit.

6.5.7 Ook risico is een belangrijk element bij taxaties en beoordelingen van ontwikkelingslocaties. Veel onzekerheid waarmee de projectontwikkelaar wordt geconfronteerd, hangt samen met de tijd waarin het hele proces tot een afronding komt, vanaf het vaststellen van de vraag tot en met de verkrijging van de locatie, bouwvergunningen, bouw, verhuur en verkoop of gebruik door de eigenaar. Vertraging is één reden voor het typische cyclische patroon van vastgoedmarkten. In alle fasen kan het gebeuren dat werkzaamheden vertraging oplopen en het risico is altijd aanwezig dat de vraag van consumenten verandert, of dat er zich een sterke wijziging voordoet in de rente en de economische cyclus. Wanneer de taxateur de markt interpreteert, denkt de taxateur na over de ideeën die op de waardepeildatum leven over toekomstige gebeurtenissen.

7. Gebruik van meerdere taxatiemethoden

7.1 In sommige landen is het staande praktijk, of zelfs een wettelijke verplichting, dat vastgoed in bepaalde gevallen voor bepaalde doeleinden wordt getaxeerd met gebruikmaking van twee of meer methoden, die derhalve een aantal verschillende waarde-uitkomsten opleveren. De taxateur neemt vervolgens de verschillende uitkomsten in overweging en komt tot een professioneel oordeel ten aanzien van de te rapporteren waarde. Daarentegen wordt in andere landen van de taxateur verwacht dat hij zich beperkt tot één methode.

7.2 Er kan geen algemene regel worden geformuleerd ten aanzien van de vraag of het gebruik van een of meer methoden leidt tot een nauwkeuriger en betrouwbaarder taxatie. Voor zover echter een taxateur het bij één methode heeft gelaten, is het raadzaam dat hij in elk geval zijn conclusies ter controle vergelijkt met andere marktindicatoren, als die er zijn. Als bijvoorbeeld een vastgoedobject is getaxeerd met een inkomstenmethode, dan zal de taxateur veelal de daaruit resulterende waarde per vierkante meter willen vergelijken met prijzen die op de markt voor soortgelijk vastgoed op de waardepeildatum zijn waargenomen.

7.3 In sommige gevallen stellen taxateurs taxaties op aan de hand van twee of meer verschillende methoden en passen ze vervolgens wiskundige wegingsfactoren toe op de twee of meer resulterende waarden om tot een gewogen waarde te komen, welke als de marktwaarde wordt gerapporteerd. Een dergelijke benadering moet behoedzaam worden gebruikt - ze kunnen verdienstelijk zijn mits de wegingsfactoren voor elk afzonderlijk vastgoed worden gekozen op basis van hoe de taxateur de betrekkelijke betrouwbaarheid van de waarde-uitkomsten van elk van de verschillende methoden zelf beoordeelt. Het kan echter risicovol zijn om standaardwegingen toe te passen op een reeks taxaties of op een hele vastgoedportefeuille, aangezien er daardoor niet meer per afzonderlijk object wordt overwogen of en in hoeverre de verschillende methoden betrouwbaar zijn.

EVIP 6

Automated Valuation Models (AVM)

1. Inleiding
2. Definitie
3. Toepassingsgebied
4. Opmerkingen

1. Inleiding

1.1 Automated Valuation Models (AVM) - of geautomatiseerde taxatiemodellen - worden gebruikt om vastgoed snel en goedkoop te taxeren. In de afgelopen jaren is het gebruik ervan sterk toegenomen. In veel landen vormen deze inmiddels zelfs het meest gebruikte taxatiehulpmiddel voor appartementen en woonhuizen. Een hogere kostendruk en het streven naar meer rationalisatie in de vastgoedsector en financiële sector zijn hiervoor primair verantwoordelijk. Het grootste voordeel dat aan het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen wordt toegedicht is efficiencywinst, d.w.z. terugdringen van kosten en tijd.

1.2 Nog een reden om geautomatiseerde taxatiemodellen te gebruiken is gelegen in de ontwikkelingen op het gebied van informatica en van grote vastgoed- en transactiedatabases. Verbeteringen op het gebied van informatieopslag, informatiebeheer en informatieanalyse zullen het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen alleen maar doen toenemen, met name aangezien de concurrentiedruk weinig ruimte biedt voor alternatieven.

2. Definitie

2.1 Geautomatiseerde taxatiemodellen kunnen worden omschreven als op statistische gegevens gebaseerde computerprogramma's die aan de hand van vastgoedgegevens (bijv. verkoop- en vastgoedeigenschappen van vergelijkbare objecten) (suggesties van) waarden genereren.

2.2 Hiertoe dient de gebruiker allereerst gegevens die zijn geselecteerd in verband met het te taxeren vastgoed vast te leggen. Vervolgens wordt er aan deze gegevens specifieke informatie toegewezen op basis waarvan de waarde automatisch kan worden geschat. De informatie wordt toegewezen met behulp van algoritmen, die zoeken naar relevante vergelijkende gegevens in enorme elektronische databases. Hoe er wordt gezocht hangt in sterke mate af van de gehanteerde taxatiebenadering, landspecifieke regels en praktijken, het type vastgoed, het doel van de taxatie en de gegevens die voorhanden zijn.

3. Toepassingsgebied

3.1 Geautomatiseerde taxatiemodellen worden overwegend gebruikt voor het bewaken of bijstellen van waarden van gestandaardiseerd voor bewoning bestemd vastgoed in het kader van toezichtvereisten voor kredietinstellingen. Ook spelen ze een rol in vastgoedtaxatie ten behoeve van securitisatie, belastingheffing, financiële controle en kredietrisico beoordeling.

3.2 Het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen hangt af van het doel van de taxatie. Als taxaties worden uitgevoerd voor transactiedoelinden, produceert een geautomatiseerd taxatiemodel een marktwaarde die uitsluitend door de computer is berekend. Taxaties voor kredietverstrekking (productie van hypotheeklen) leveren marktwaarden en/of hypotheekwaarden op en vereisen dat de taxateur te allen tijde gedurende het proces beschikt over beheersingsmechanismen om de regels met betrekking tot banktoezicht na te leven.

3.3 Ter wegneming van eventuele twijfel gelden dergelijke taxaties niet als zijnde conform de EVS, ook niet als de taxateur actief bij het taxatieproces betrokken is, aangezien vastgoed dat is getaxeed met gebruikmaking van geautomatiseerde taxatiemodellen meestal niet is geïnspecteerd. Als het vastgoed wel is geïnspecteerd kan de taxatie conform de EVS zijn, mits de taxateur actief bij het taxatieproces betrokken is geweest.

4. Opmerkingen

4.1 Vereisten voor het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen

4.1.1 Aangezien geautomatiseerde taxatiemodellen computerprogramma's zijn, hebben ze hun sterke en zwakke punten. Als sterk punt geldt dat ze ideaal zijn voor het taxeren van vastgoed dat kenmerkend voor de markt is, gezien de zeer lage kosten en aanzienlijke tijdsbesparingen die ermee gemoeid zijn. Een zwak punt is dat als de taxeren objecten ongebruikelijke elementen bevatten die een significante impact op de waarde hebben, het gebruik van geautomatiseerde modellen kan leiden tot vertekende uitkomsten. Doorslaggevend voor de kwaliteit van de resultaten van geautomatiseerde taxatie is de kwaliteit van de algoritmen en de onderliggende vastgoed- en marktdata bases.

4.1.2 Alle geautomatiseerde taxatiemodellen moeten voldoen aan bepaalde criteria om vastgoedtaxaties te produceren die inhoudelijk betrouwbaar zijn en officieel worden erkend. Taxaties dienen derhalve te worden gebaseerd op omvangrijke databases met betrouwbare gegevens over koop- en huurprijzen die zijn afgeleid van feitelijke verkoopprijzen. Gegevens over prijzen afkomstig van voorstellen/offertes mogen enkel als aanvullende bron worden gebruikt. De databases moeten doorlopend worden geactualiseerd en moeten de bronnen vermelden. Van het allergrrootste belang is wel dat de zoekalgoritmen en de gevolgde benaderingen voor het beoordelen van de gegevens gebruikmaken van de allernieuwste technieken en dat ze zowel uitvoerig zijn gedocumenteerd als algemeen zijn geaccepteerd. De keuze voor het statistische model dat wordt gebruikt ter beoordeling van de databases hoort niet al vooraf te worden gemaakt. Afhankelijk van

de samenstelling en de vergelijkbaarheid (homogeniteit) van de vastgoedobjecten zijn zowel hedonische methoden als benaderingen op basis van rechtstreekse vergelijkingen tussen vastgoedobjecten beschikbaar.

4.1.3 De onderstaande punten verdienen derhalve bijzondere aandacht:

- Aard van de gegevens: De hoeveelheid, de kwaliteit en de tijdigheid van gegevens kan het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen beperken, d.w.z. als er in bepaalde regio's te weinig transacties zijn voor een correct werkend geautomatiseerd taxatiemodel.
- Betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de uitkomst: Aangezien er geen fysieke inspectie van het vastgoed heeft plaatsgevonden, moet het geautomatiseerd taxatiemodel uitgaan van de belangrijke veronderstelling dat het vastgoed zich in verkoopbare staat bevindt. Sterker nog, afhankelijk van hoe sterk het model is, bestaat het risico dat niet-gestandaardiseerd vastgoed en vastgoed in bepaalde regio's te hoog of te laag wordt getaxeerd. Het risico is aanwezig dat de geautomatiseerde taxatiemodellen op zeer volatiele en/of illiquide markten slechte resultaten voortbrengen.
- AVM-methodiek: Een ander probleem is gelegen in het feit dat methodieken waarin gebruik wordt gemaakt van geautomatiseerde taxatiemodellen tekortschieten waar het gaat om naleving van de regelgevingsvereisten van de doelmarkt.

4.2 Database

4.2.1 Aangezien geautomatiseerde taxatiemodellen zich per definitie baseren op retrospectieve gegevens is het van uitermate groot belang dat de database betrouwbaar en geloofwaardig is. De kwaliteit van gegevens staat al snel onder druk in snel veranderende of illiquide vastgoedmarkten. Gebruik van uiteenlopende informatiebronnen, zoals opgevraagde verkoopprijzen of gegevens over vastgoedtransacties, kunnen helpen de kwaliteit van de gegevens te waarborgen. Echter, geautomatiseerde taxatiemodellen die zich uitsluitend baseren op opgevraagde verkoopprijzen lopen het gevaar te veel de nadruk te leggen op de aanbodzijde van de vastgoedmarkt. In het ideale geval zijn verkoopprijzen gekoppeld aan feitelijke transactieprizen.

4.2.2 Er zijn diverse statistische hulpmiddelen beschikbaar om AVM-modellen te ijken. Geautomatiseerde taxatiemodellen kunnen worden gebaseerd op een analyse van vergelijkingsobjecten of van herhaalde verkopen, hedonische methoden en de tijdreeksanalyse. Aan de hand van deze laatste kan een multiplier of indexfactor worden ontwikkeld om waarden van bestaand vastgoed te actualiseren of om de verkoopprijzen voor afzonderlijke objecten aan te passen aan de waardepeildatum.

4.2.3 Geautomatiseerde taxatiemethoden mogen niet worden gebruikt zonder dat de taxateur zelf actief bij de taxatie betrokken is. Het is de taak van de taxateur om nauwkeurig toe te zien op de kwaliteit van de gegevens en de betrouwbaarheid van de inputparameters in het model extra goed te controleren. Nauwkeuriger gesteld geldt dat alle belangrijke taxatieparameters, zoals kostenraming, grondprijzen, bouwkosten, kapitalisatiefactoren, koop- en/of huurprijzen van vergelijkbare objecten die in het programma zijn ingevoerd, duidelijk moeten worden gedocumenteerd met betrekking tot hun empirische oorsprong. Mochten deze cijfers berusten op statistische of econometrische modellen, dan horen ook die modellen te worden vastgelegd en desgevraagd bekend te worden gemaakt.

4.2.4 Taxateurs moeten zich ervan bewust zijn dat de kwaliteit van geautomatiseerde taxatiemodellen staat of valt met de kwaliteit van de gegevens. Deze correlatie vergt dat de herkomst van alle ingevoerde gegevens transparant moet zijn en dat de herkomstgegevens regelmatig worden geactualiseerd.

4.3 Taxatiealgoritme

4.3.1 Geautomatiseerde taxatiemodellen dienen te zijn gebaseerd op erkende taxatiemethoden, d.w.z. de vergelijkingsmethode, de inkomstenmethode en de vervangingswaardemethode. Ze dienen de marktpraktijk uit te drukken en dezelfde prioriteit te geven aan methoden precies zoals ook de taxateur dat zou doen.

4.3.2 Afhankelijk van het doel van de taxatie en de waardebasis van de taxatie moet het model verschillende inputparameters voor taxatie binnen dezelfde taxatieparameters mogelijk maken.

4.3.4 Het taxatieprogramma moet overeenstemmen met het verzamelen van de taxatiegegevens teneinde een feitelijke overeenkomst tot stand te brengen tussen de taxatieomvang van het programma en de uit statistische gegevens en databases afkomstige inputparameters.

4.4 Juridisch kader

Hoe een geautomatiseerd taxatiemodel moet worden samengesteld en gebruikt, wordt bepaald door het toezichtskader van het land waar het model wordt ingezet. Bepalingen in de landelijke wet- en regelgeving vormen de basis van de criteria voor het algoritme en de beoordeling van geautomatiseerde taxatiemodellen. Geautomatiseerde taxatiemodellen dienen derhalve te worden aangepast aan de nationale wetgeving en regelmatig te worden geactualiseerd om te voldoen aan het heersende kader van het betreffende land.

4.5 Validatie

4.5.1 Validatie is van bijzonder groot belang voor de acceptatie van taxaties die zijn uitgevoerd met gebruikmaking van geautomatiseerde taxatiemodellen. Het uitgangscriterium zou kunnen worden genomen in feitelijke verkoopprijzen, aangezien de door het model gegenereerde marktwaarden min of meer daarmee moeten overeenkomen. Ook in dit stadium dient de taxateur actief betrokken te zijn. Waarden in geautomatiseerde taxatiemodellen dienen door een professionele taxateur op hun geloofwaardigheid te worden gecontroleerd. Zij dienen in de gelegenheid te worden gesteld om waarden te valideren op basis van één object, d.w.z. ze moeten zo nodig de waarden in een geautomatiseerde taxatiemodellen handmatig kunnen overschrijven.

4.5.2 Meer in het algemeen geldt dat alle door een geautomatiseerd taxatiemodel gegenereerde resultaten moeten worden gevalideerd door middel van een uitvoerige statistische analyse. Zogeheten backtests kunnen worden uitgevoerd door een vergelijking te maken tussen marktwaarden en verkoopprijzen op basis van een groot aantal casussen. Statistische controles zouden de conclusies van de validatie aan het licht moeten brengen.

4.5.3 Om zowel de geschiktheid als de kwaliteit van het gekozen geautomatiseerde taxatiemodel te waarborgen, is het raadzaam om het model regelmatig te laten valideren door gekwalificeerde derden, die idealiter ook bekend zijn met de beperkingen van het model.

4.6 Gegevensbescherming en IT-veiligheid

Het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen door kredietinstellingen moet verenigbaar zijn met de vereisten die de Europese Unie en de betreffende lidstaat stellen aan gegevensbescherming. De programma's dienen te voldoen aan de regels voor banktoezicht ten aanzien van de veiligheid van IT-systemen en de uitbesteding van diensten.

EVIP 7

Europese vastgoed- en marktbeoordeling: Handleiding voor taxateurs

1. Inleiding
2. Definities
3. Beoordelingssysteem
4. Beoordeling van ontwikkelingen
5. Beoordeling van portefeuilles
6. Beoordelingsmodellen

1. Inleiding

1.1 In een steeds risicogevoeligere omgeving, deels aangejaagd door het Basel Comité van Banktoezichthouders en Europese regelgeving is het belang van beoordelingssystemen aanzienlijk toegenomen, niet alleen voor kapitaalmarktbeleggers maar ook in het kader van het banktoezicht. Een beoordeling wordt gewoonlijk gedefinieerd als een evaluatie of een beoordeling van de kwaliteit of de kwantiteit, of een combinatie daarvan, van iets.

1.2 Beoordelingsinstrumenten werden in eerste instantie ontwikkeld door kredietbeoordelingsbureaus in het kader van risicobeoordeling ten behoeve van emittenten van effecten op kapitaalmarkten. Sinds de introductie van de Basel-overeenkomsten spelen externe en interne bankbeoordelingssystemen ook een sleutelrol bij het banktoezicht. Recenter zijn beoordelingssystemen ook uitgebreid naar andere sectoren, zoals vastgoed.

1.3 In 2004 heeft TEGoVA de Property and Market Rating - PaM (vastgoed- en marktbeoordeling) ontwikkeld voor beoordeling van de kwaliteit van vastgoed. PaM maakt het mogelijk om een gestandaardiseerde en objectieve risicobeoordeling uit te voeren voor vastgoedobjecten, signaleert risico's en brengt kansen aan het licht. Dit instrument biedt niet alleen transparantie voor wat betreft vastgoedrisico's, maar kan ook worden gebruikt voor een aantal andere doeleinden, zoals analyse en beheer van vastgoedportefeuilles, risicobeoordeling van vastgoedportefeuilles ten behoeve van securitisatie of analyse van vastgoedbeleggingsbeslissingen. Doordat PaM het profiel van "risico's en kansen" van objecten blootlegt, is het bijzonder geschikt als instrument voor portefeuillebeheer waarmee de risicopositie van financiële dienstverleners of vastgoedbeleggers wordt gemeten. Daarmee draagt het ook bij aan een hoge mate van transparantie bij vastgoedtaxatie.

1.4 Sinds 2004 zijn vraagstukken op het gebied van klimaatverandering en duurzaamheid steeds belangrijker geworden voor de vastgoedsector en dus ook voor het taxatiewezen. Taxateurs worden geacht de gevolgen van duurzaamheidsvraagstukken voor de waarde van vastgoedobjecten te beoordelen. PaM brengt deze kwesties tot uitdrukking door middel van het subcriterium 'ecologische duurzaamheid' in de vastgoedcriteriumklasse, maar biedt geen nieuwe specifieke criteriumklasse voor 'duurzaamheid' of 'groene waarde'. Het instrument adviseert over de wijze waarop rekening moet worden gehouden met duurzaamheidsvraagstukken via de onderliggende meetnormen op nationaal niveau.

1.5 PaM is bedoeld om te komen tot gestandaardiseerde metingen van de kwaliteit van vastgoedobjecten op desbetreffende markten. Deze benadering is gebaseerd op de marktwaarde van het vastgoed.

2. Definities

2.1 Definitie van beoordeling voor opgeleverde objecten

PaM is een gestandaardiseerde procedure die is bedoeld om de duurzame kwaliteit van een vastgoedobject op desbetreffende markt naar voren te laten komen aan de hand van afzetmogelijkheden op de middellange termijn tegen een prijs die overeengekomen zou worden tussen partijen met toegang tot alle vastgoed- en marktinformatie. Daarmee is PaM dus toekomstgericht.

2.2 Definitie van beoordeling voor ontwikkelingen

2.2.1 De beoordeling van bouwprojecten is een gestandaardiseerde procedure waaruit de kwaliteit van een project op de desbetreffende markt blijkt, rekening houdend met een hypothetisch opgeleverd object en de daaraan verbonden ontwikkelingsrisico's en -kansen. Die kwaliteit wordt beoordeeld aan de hand van de afzetmogelijkheden voor het project op de beoordelingsdatum tegen een passende prijs tussen partijen met toegang tot alle vastgoed- en marktinformatie.

2.2.2 Aangezien de omstandigheden van een dergelijk object voortdurend zullen veranderen tijdens het ontwikkelingsproces (status van bouwvergunningen, voortgang van de bouw, verkoopsituatie, etc.) kunnen de afzetmogelijkheden daarvan uitsluitend worden bepaald per beoordelingsdatum.

3. Beoordelingssysteem

3.1 Beoordelingsschaal

3.1.1 PaM volgt het patroon dat wordt gehanteerd door kredietbeoordelingsbureaus en de interne beoordelingsschalen van banken. Het instrument bestaat uit 10 treden, waarbij 1 staat voor een uitstekende beoordeling, 5 voor gemiddeld en 10 voor uiterst slecht. Een beoordeling onder de 5 betekent kansen; een beoordeling boven de 5 betekent risico's.

3.1.2 PaM onderscheidt vier typen vastgoed: woonhuizen, winkelpanden, kantoorpanden en vastgoed voor opslag, distributie en productie.

3.2 Criteriumklassen

3.2.1 De essentiële kenmerken die van invloed zijn op de duurzame kwaliteit van een object zijn onderverdeeld in de volgende vier criteriumklassen: markt, locatie, object en kwaliteit van de vastgoedkasstroom.

3.2.2 Zoals hieronder in paragraaf 6 nader wordt toegelicht, bestaat elke criteriumklasse uit verschillende subcriteria die worden gewogen op basis van hun invloed op de afzetmogelijkheden voor de middellange termijn van het individuele object op de desbetreffende markt. Voorbeelden van objectieve of meetbare subcriteria zijn koopkrachtcijfers of ruimte-efficiëntie. Subjectieve subcriteria zijn bijvoorbeeld de kwaliteit van de architectuur of de locatie van het perceel. De weging van elk subcriterium kan voor elk te beoordelen vastgoedtype verschillen.

3.3 Meetnormen

3.3.1 Waar de meetbare subcriteria eenvoudig te beoordelen zijn op basis van een gestandaardiseerde vergelijking, is het van cruciaal belang voor de betrouwbaarheid van PaM dat taxateurs de beoordeling van de subjectieve subcriteria op dezelfde manier opvatten. Om dit te realiseren moeten meetnormen worden gedefinieerd op nationaal niveau voor elk van de subcriteria, gedifferentieerd naar vastgoedtype. Die meetnormen staan niet in deze Handleiding. Met deze normen moet de norm worden bepaald die het gemiddelde weergeeft voor elk criterium op desbetreffende markt, zodat kan worden beoordeeld of desbetreffend vastgoed beter of slechter is dan het gemiddelde.

3.3.2 Duurzaamheidsvraagstukken staan niet op zichzelf, maar vertonen overlappingen met veel andere factoren. Hoewel deze worden erkend als subcriterium “ecologische duurzaamheid” binnen de criteriumklasse “vastgoed”, zijn duurzaamheidsvraagstukken ook van invloed op de kwaliteit van de werkomgeving, de locatie en de vastgoedmarkt zelf. Dit verklaart waarom PaM geen aparte criteriumklasse speciaal voor “duurzaamheid” biedt.

3.3.3 In plaats daarvan dienen taxateurs rekening te houden met duurzaamheidsvraagstukken binnen de onderliggende meetnormen, waar dergelijke aspecten een rol spelen. Zo dienen milieukwesties te worden beoordeeld in de criteriumklasse 'markt' via het subcriterium 'overmacht'. Duurzaamheidsvraagstukken zijn van invloed op het subcriterium 'sociaal-demografische ontwikkeling'. Met duurzame aspecten moet ook rekening worden gehouden in de criteriumklasse 'Locatie' via het subcriterium 'vervoersinfrastructuur' en 'lokale toeleveringsvoorzieningen'. Twee andere belangrijke gebieden waar duurzaamheid van belang is, zijn 'nut voor derden' en 'terugverdienbare of niet-terugverdienbare onkosten' in de criteriumklasse 'Kwaliteit van de kasstroom'. Toekomstige marktontwikkelingen zullen de invloed van duurzaamheid op meetnormen alsmede op benchmarking verder vorm geven.

4. Beoordeling van ontwikkelingen

4.1 Criteriumklassen voor ontwikkelingen

4.1.1 Om te komen tot een beoordeling voor een ontwikkelingsproject moeten alle voornoemde criteriumklassen worden beoordeeld als ware het object opgeleverd. De beoordeling dient zich te concentreren op de afzetmogelijkheden van het hypothetisch opgeleverde object, omdat dat de uitkomst is van het ontwikkelingsproject voor diegenen die daarin hebben belegd.

4.1.2 Een specifieke vijfde criteriumklasse moet echter hieraan worden toegevoegd om de ontwikkelingsrisico's en -kansen die inherent zijn aan het project, te beoordelen. In dit kader wordt onder het "project" verstaan de planologie, de bouw en het in de markt zetten van een gebouw (voor bedrijfsgebruik of voor bewoning) op een perceel binnen bestaande bouwvoorschriften. Hieronder valt niet de ontwikkeling van ongeplande percelen zonder bouwvergunning.

5e criteriumklasse "Ontwikkelingsrisico's en -kansen van een bouwproject"

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
5.1 Verhuren en verkopen	60 %	zie matrix hieronder
5.2 Planning en vergunningen	15 %	
5.3 Bouw en kosten	25 %	
Resultaat van de beoordeling van ontwikkelingsrisico's en -kansen	100 %	

4.2 Afzetmogelijkheden van een project

De beoordeling van de afzetmogelijkheden van het project per beoordelingsdatum dient te worden bepaald aan de hand van de aangehechte matrix, waarbij rekening wordt gehouden met alle mogelijke combinaties voor de beoordeling van het hypothetisch opgeleverde object en de beoordeling van de risico's en kansen van de ontwikkeling.

Beoordeling van het opgeleverde object

<i>rampzalig</i>	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	
<i>zeer slecht</i>	9	9	9	9	10	10	10	10	10	10	
<i>slecht</i>	8	8	8	8	9	9	10	10	10	10	
<i>middelmatig</i>	7	7	7	7	8	8	8	9	10	10	
<i>net beneden gemiddeld</i>	6	5	5	5	6	6	7	7	8	9	10
<i>gemiddeld</i>	5	4	4	4	5	5	6	7	8	9	10
<i>net bovengemiddeld</i>	4	3	3	3	4	4	5	6	7	8	10
<i>goed</i>	3	3	3	3	4	5	6	7	8	10	
<i>zeer goed</i>	2	2	2	3	3	4	5	6	8	10	
<i>voortreffelijk</i>	1	1	2	2	3	4	5	6	8	10	

Beoordeling van de ontwikkelingsrisico's en -kansen

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

5. Beoordeling van portefeuilles

5.1 PaM maakt niet alleen een gestandaardiseerde en objectieve risicobeoordeling mogelijk voor afzonderlijke vastgoedobjecten, maar biedt tevens een breed scala aan opties om de kwaliteit van vastgoedportefeuilles te beoordelen. Vastgoedbeleggers verlangen transparantie met betrekking tot de risico's van vastgoedportefeuilles en verwachten een hoge mate van nauwkeurigheid bij portefeuilletaxaties. In toenemende mate onderwerpen kredietinstellingen en consultancyfirma's transacties van grote vastgoedholdings aan een minutieus onderzoek en zij adviseren hun klanten over alle bijzonderheden van de transactie. In deze context is PaM een geëigend instrument om vastgoedkansen en -risico's transparanter te maken met de bedoeling om beter objectieve portefeuillebesluiten te kunnen nemen. Vandaar dat PaM uitermate geschikt is als instrument voor portefeuillebeheer. Hetzelfde geldt voor besluiten ten aanzien van kredietverstrekking wanneer kredietinstellingen portefeuilletransacties financieren.

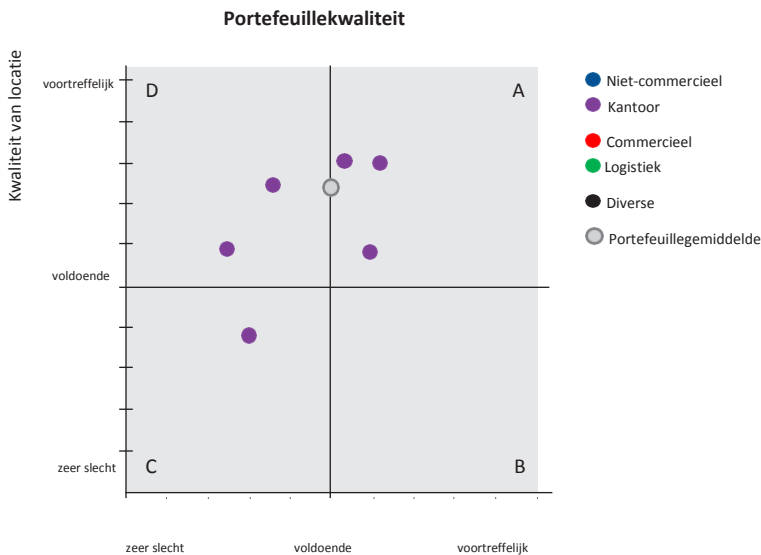
Portefeuillerapportage

Afbeelding 1 (Portefeuillerapportage)

Lijst objecten							Markt			Locatie					Vastgoedobject						Kwaliteit van kasstroom						T.				
Vastgoedtype (ordernr.)	Postcode	Stad	Straat	Sluitdatum	Marktwaarde (euro)	Percentage	1.	1.1	1.2	2.	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	3	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	4.	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	T.	
10 kantoor (101-2014 A)	A000	A-Stad	A-straat		5.100.000	7,75%	3	2	4	5	3	4	4	3	8	4	4	3	3	7	3	3	4	3	5	4	3	5	4	4	
10 kantoor (102-2014 A)	B000	B-Stad	B-straat		3.000.000	4,56%	4	3	5	4	4	5	4	6	3	7	7	6	8	5	7	4	8	9	5	7	9	8	5	6	
10 kantoor (103-2014 A)	C000	C-Stad	C-straat		16.900.000	25,68%	2	2	3	3	4	3	3	6	7	6	8	5	8	7	6	7	6	7	3	5	8	8	5	5	
10 kantoor (104-2014 A)	D000	D-Stad	D-straat		10.000.000	15,2%	3	2	3	2	4	2	5	6	6	6	7	7	8	5	6	4	5	4	5	3	5	4	3		
10 kantoor (105-2014 A)	D000	D-Stad	E-straat		27.500.000	41,79%	2	2	2	2	3	2	5	4	5	4	4	5	5	4	5	3	3	3	2	4	4	5	3		
10 kantoor (106-2014 A)	E000	E-Stad	F-straat		3.300.000	5,02%	5	1	6	7	7	8	4	7	5	7	8	7	8	6	7	4	7	7	7	8	8	7	4	7	
Totale portefeuille (gewicht: percentage)					65.800.000	100%	3	2	3	3	4	3	4	5	6	5	6	6	5	5	5	5	4	5	4	4	4	5	6	5	4

5.2 De portefeuillerapportage zal de mastergegevens voor het vastgoed bevatten, d.w.z. de belangrijkste kwantitatieve waarden die staan vermeld vóór de eigenlijke portefeuilletabel, en de vastgoedanalysegegevens voor elk vastgoedobject. Deze kunnen onderling verschillen. De marktwaarden die aan de vastgoedobjecten zijn toegekend, kunnen afzonderlijk in de vastgoedanalysegegevens worden weergegeven met de bedoeling om de vastgelegde resultaten van de analyse te wegen en om te komen tot een plausibele portefeuilletaxatie.

Afbeelding 2 (Portefeuillekwaliteitschema)



Kwaliteit van locatie: 40% Criteriumgroep 1 (markt), 60% Criteriumgroep 2 (locatie) Kwaliteit van vastgoedobject: 40% Criteriumgroep 3 (object), 60% Criteriumgroep 4 (kasstroom)

5.3 De opbouw van de kansen en risico's wordt nog duidelijker als de analyse wordt uitgevoerd op basis van het portefeuillekwaliteitsschema (vgl. afb. 2). Criteriumklassen 1 (markt) en 2 (locatie) worden gecombineerd en op de Y-as gezet. Tezamen worden ze "Kwaliteitsbeoordeling locatie" genoemd. Op dezelfde wijze worden de criteriumklassen 3 (vastgoedobject) en 4 (kwaliteit van de kasstroom) op de X-as gezet en "Kwaliteitsbeoordeling vastgoedobject" genoemd.

5.4 De activa die het best presteren verschijnen in dezelfde sector (A). De belegger zou dus worden geadviseerd om deze aan te houden, terwijl voor de objecten in sector D ernstig moet worden overwogen of het verstandig is om daarin nog meer te beleggen. Het advies aan de belegger zal in het ene geval luiden dat hij de objecten het beste kan liquideren en in het andere geval dat hij zijn investeringen in het object het beste kan verhogen. Vastgoed met een lage "locatiebeoordeling" vastgoed met een lage "objectwaardering" komen we tegen in sector C. In dit geval zou het advies luiden om het object te verkopen. In de vierde sector (B) bevinden zich meestal objecten op zwakke locaties, maar de eigenschappen van de objecten zelf zijn zodanig dat deze niettemin een goede kasstroom kunnen voortbrengen, afhankelijk van de vraag of de locatie zo slecht is dat dit een beletsel vormt om het (opnieuw) te verhuren.

6. Beoordelingsmodellen

6.1 In de aangehechte beoordelingsmodellen is het volledige overzicht van criteriumklassen uiteengezet met de bijbehorende subcriteria voor alle vier vastgoedtypen en het gewicht dat wordt toegekend aan elk subcriterium, zowel in de eigen criteriumklasse als het aandeel van het subcriterium in de algehele beoordeling.

6.2 Het zou geen weerspiegeling van de markt zijn indien een zeer slechte beoordeling van een van de subcriteria alleen in het resultaat zou zijn opgenomen op grond van de weging van het subcriterium. In plaats daarvan dient die zeer slechte beoordeling tot uitdrukking te komen in de beoordeling van de gehele criteriumklasse. Zodoende leidt een beoordeling van 10 voor één subcriterium tot een beoordeling van 10 voor de gehele criteriumklasse.

Winkelvastgoed

1. Criteriumklasse “markt” (landelijk en regionaal) - Winkels

Subcriteria	Gewicht		
	Subcriterium	landelijk/ regionaal	Criterium klasse
1.1 Landelijk			
1.1.1 Overmacht	5 %	30 %	Criteriumklasse 1 20 %
1.1.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	20 %		
1.1.3 Algehele economische ontwikkeling en aantrekkelijkheid vanuit internationaal oogpunt	20 %		
1.1.4 Politieke, juridische, belastingtechnische en monetaire omgeving	15 %		
1.1.5 Vastgoedmarkt: winkels	40 %		
1.2 Regionaal			
1.2.1 Overmacht	5 %	70 %	
1.2.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	25 %		
1.2.3 Economische situatie en aantrekkelijkheid	25 %		
1.2.4 Vastgoedmarkt: winkels	45 %		
Resultaat voor de marktbeoordeling		100 %	

2. Criteriumklasse “locatie” - Winkels

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklass
2.1 Geschiktheid van de microlocatie voor het vastgoedtype en beoogde gebruikers	30 %	Criteriumklasse 2 30 %
2.2 Beeld van de wijk en de locatie	20 %	
2.3. Kwaliteit van de infrastructuur van het perceel en de wijk	15 %	
2.4. Kwaliteit van lokale voorzieningen van het perceel en de wijk voor de beoogde gebruikers	15 %	
2.5 Overmacht	20 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	

3. Criteriumklasse “vastgoed” - Winkels

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
3.1 Architectuur / bouwtype	20 %	Criteriumklasse 3 20 %
3.2 Voorzieningen	10 %	
3.3 Toestand van de constructie	15 %	
3.4 Perceelliging	25 %	
3.5 Ecologische duurzaamheid	10 %	
3.6 Winstgevendheid van het gebouwconcept	20 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	

4. Criteriumklasse “Kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom” - Winkels

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
4.1 Huurder- / gebruikerssituatie	20 %	Criteriumklasse 4 30 %
4.2 Groeipotentieel verhuur / Groeipotentieel waarde	30 %	
4.3 Vooruitzichten voor verhuur	20 %	
4.4 Leegstandssituatie/verhuursituatie	10 %	
4.5 Terugverdienbare en niet-terugverdienbare operationele uitgaven	10 %	
4.6 Gebruiksmogelijkheden voor derden	10 %	
Resultaten voor de beoordeling van de kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom	100 %	

Niet-commercieel vastgoed

1. Criteriumklasse “markt” (landelijk en regionaal) - niet-commercieel

Subcriteria	Gewicht		
	Subcriterium	landelijk/ regionaal	Criterium klasse
1.1 Landelijk			
1.1.1 Overmacht	5 %	20 %	Criterium klasse 1 20 %
1.1.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	30 %	20 %	
1.1.3 Algehele economische ontwikkeling en aantrekkelijkheid vanuit internationaal oogpunt	15 %		
1.1.4 Politieke, juridische, belastingtechnische en monetaire omgeving	10 %		
1.1.5 Vastgoedmarkt: niet-commercieel	40 %		
1.2 Regionaal			
1.2.1 Overmacht	5 %	80 %	
1.2.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	35 %		
1.2.3 Economische situatie en aantrekkelijkheid	15 %		
1.2.4 Vastgoedmarkt: niet-commercieel	45 %		
Resultaat voor de marktbeoordeling		100 %	

2. Criteriumklasse “locatie” - niet-commercieel

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
2.1 Geschiktheid van de microlocatie voor het vastgoedtype en beoogde gebruikers	30 %	Criteriumklasse 2 30 %
2.2 Beeld van de wijk en de locatie	20 %	
2.3. Kwaliteit van de infrastructuur van het perceel en de wijk	15 %	
2.4. Kwaliteit van lokale voorzieningen van het perceel en de wijk voor de beoogde gebruikers	15 %	
2.5 Overmacht	20 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	

criteriumklasse “vastgoed” - niet-commercieel

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
3.1 Architectuur / bouwtype	20 %	Criteriumklasse 3 20 %
3.2 Voorzieningen	10 %	
3.3 Toestand van de constructie	15 %	
3.4 Perceelliging	25 %	
3.5 Ecologische duurzaamheid	10 %	
3.6 Winstgevendheid van het gebouwconcept	20 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	

4. Criteriumklasse “Kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom” - niet-commercieel

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
4.1 Huurder- / gebruikersituatie	20 %	Criteriumklasse 4 30 %
4.2 Groeipotentieel verhuur / Groeipotentieel waarde	30 %	
4.3 Vooruitzichten voor verhuur / verwisselbaarheid	20 %	
4.4 Leegstandssituatie/verhuursituatie	10 %	
4.5 Terugverdienbare en niet-terugverdienbare operationele uitgaven	10 %	
4.6 Gebruiksmogelijkheden voor derden	10 %	
Resultaten voor de beoordeling van de kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom	100 %	

Kantoorvastgoed

1. Criteriumklasse “markt” (landelijk en regionaal) - kantoor

Subcriteria	Gewicht		
	Subcriterium	landelijk/ regionaal	Criterium klasse
1.1 Landelijk			
1.1.1 Overmacht	5 %		
1.1.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	10 %	30 %	Criterium klasse 1
1.1.3 Algehele economische ontwikkeling en aantrekkelijkheid vanuit internationaal oogpunt	30 %		
1.1.4 Politieke, juridische, belastingtechnische en monetaire omgeving	15 %		
1.1.5 Vastgoedmarkt: kantoor	40 %		
1.2 Regionaal		70 %	
1.2.1 Overmacht	5 %		
1.2.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	15 %		
1.2.3 Economische situatie en aantrekkelijkheid	35 %		
1.2.4 Vastgoedmarkt: kantoor	45 %		
Resultaat voor de marktbeoordeling		100 %	20 %

2. Criteriumklasse “locatie” - kantoor

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
2.1 Geschiktheid van de microlocatie voor het vastgoedtype en beoogde gebruikers	25 %	Criteriumklasse 2
2.2 Beeld van de wijk (kantorenwijk) en de locatie	15 %	
2.3. Kwaliteit van de infrastructuur van het perceel en de wijk	25 %	
2.4. Kwaliteit van lokale voorzieningen van het perceel en de wijk voor de beoogde gebruikers	15 %	
2.5 Overmacht	20 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	30 %

3. Criteriumklasse “vastgoed” - kantoor

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
3.1 Architectuur / bouwtype	20 %	Criteriumklasse 3 20 %
3.2 Voorzieningen	10 %	
3.3 Toestand van de constructie	15 %	
3.4 Perceelliging	25 %	
3.5 Ecologische duurzaamheid	10 %	
3.6 Winstgevendheid van het gebouwconcept	20 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	

4. Criteriumklasse “Kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom” - kantoor

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
4.1 Huurder- / gebruikerssituatie	20 %	Criteriumklasse 4 30 %
4.2 Groeipotentieel verhuur / Groeipotentieel waarde	30 %	
4.3 Vooruitzichten voor verhuur	20 %	
4.4 Leegstandssituatie/verhuursituatie	10 %	
4.5 Terugverdienbare en niet-terugverdienbare operationele uitgaven	10 %	
4.6 Gebruiksmogelijkheden voor derden	10 %	
Resultaten voor de beoordeling van de kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom	100 %	

Vastgoed voor magazijnopslag, distributie en productie

1. Criteriumklasse “markt” (landelijk en regionaal) - magazijnopslag, distributie en productie

Subcriteria	Gewicht		
	Subcriterium	landelijk/ regionaal	Criterium klasse
1.1 Landelijk			
1.1.1 Overmacht	5 %		
1.1.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	15 %	30 %	Criterium klasse 1 20 %
1.1.3 Algehele economische ontwikkeling en aantrekkelijkheid vanuit internationaal oogpunt	25 %		
1.1.4 Politieke, juridische, belastingtechnische en monetaire omgeving	15 %		
1.1.5 Vastgoedmarkt: magazijnopslag, distributie en productie	40 %		
1.2 Regionaal			
1.2.1 Overmacht	5 %	70 %	
1.2.2. Sociaaldemografische ontwikkeling	20 %		
1.2.3 Economische situatie en aantrekkelijkheid	30 %		
1.2.4 Vastgoedmarkt: magazijnopslag, distributie en productie	45 %		
Resultaat voor de marktbeoordeling		100 %	

2. Criteriumklasse “locatie” - Magazijnopslag, distributie en productie

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
2.1 Geschiktheid van de microlocatie voor het vastgoedtype en beoogde gebruikers	10 %	Criteriumklasse 2 40 %
2.2 Gebruiksrelevante voorwaarden (regelgeving, verordeningen enz.)	25 %	
2.3. Kwaliteit van de infrastructuur van het perceel en de wijk	40 %	
2.4 Economische situatie	20 %	
2.5 Overmacht	5 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	

3. Criteriumklasse “vastgoed” - Magazijnopslag, distributie en productie

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
3.1 Architectuur / bouwtype	10 %	Criteriumklasse 3 20 %
3.2 Voorzieningen	10 %	
3.3 Toestand van de constructie	20 %	
3.4 Perceelliging	25 %	
3.5 Ecologische duurzaamheid	10 %	
3.6 Winstgevendheid van het gebouwconcept	25 %	
Resultaat voor de marktbeoordeling	100 %	

4. Criteriumklasse “kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom” - Magazijnopslag, distributie en productie

Subcriteria	Gewicht	
	Subcriterium	Criteriumklasse
4.1 Huurder- / gebruikersituatie	20 %	Criteriumklasse 4 20 %
4.2 Groeipotentieel verhuur / Groeipotentieel waarde	25 %	
4.3 Vooruitzichten voor verhuur	25 %	
4.4 Leegstandssituatie/verhuursituatie	10 %	
4.5 Terugverdienbare en niet-terugverdienbare operationele uitgaven	10 %	
4.6 Gebruiksmogelijkheden voor derden	10 %	
Resultaten voor de beoordeling van de kwaliteit van de door het vastgoed gegenereerde kasstroom	100 %	

EVIP 8

Bepaling reële waarde volgens IFRS 13

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Definitie van reële waarde in IFRS 13
4. Vastgoedtaxatie en hiërarchie voor reële waarde
5. De keuze tussen niveau 2 of niveau 3 voor inputparameters voor vastgoedtaxatie
6. De rol van de taxateur bij het bepalen van de hiërarchie voor de reële waarde
7. Implicaties voor het opstellen van taxatierapporten
8. Conclusies

1. Inleiding

1.1 Vanaf 2005 moeten geconsolideerde jaarrekeningen van beursgenoteerde bedrijven in lidstaten van de EU zijn opgesteld conform de IFRS-standaarden voor financiële verslaggeving. De reële waarde is van belang voor het meten en rapporteren van de waarde van vastgoedactiva in overeenstemming met een aantal standaarden, en wel met name:

- IAS 16 - Materiële vaste activa (in het bijzonder vastgoedobjecten voor eigen gebruik voor het leveren van goederen of diensten), en
- IAS 40 - Vastgoedbeleggingen.

1.2 Reële waarde is een van de twee toegestane grondslagen voor financiële verslaggeving in verband met vastgoedactiva (de andere toegestane grondslag is kostenberekening). In IAS 40 wordt een voorkeur uitgesproken voor vastgoedbeleggingen als grondslag. Ook als verslaggevende entiteiten verantwoording afleggen voor onder IAS 16 vallend vastgoed op kostenbasis zijn ze alsnog verplicht om in de bijlagen van hun jaarrekening reële waarden te vermelden en om deze waarden te herzien wanneer deze geacht worden aanzienlijk te zijn gewijzigd. Alle bedrijven die zijn genoteerd aan een of meer beurzen binnen de EU worden geacht om op gezette tijden de reële waarde van hun vastgoed te meten met het oog op hun geconsolideerde jaarrekening.

1.3 Aanvankelijk werd de reële waarde in IAS 40 gedefinieerd, maar kwesties met betrekking tot de meting daarvan kwamen aan bod in verschillende IFRS-standaarden. In mei 2011 werd er een nieuwe standaard geïntroduceerd, de IFRS 13, "Fair Value Measurement", die van toepassing is op alle jaarrekeningen voor de perioden vanaf 1 januari 2013. Met IFRS 13 wordt een aantal nieuwe criteria geïntroduceerd voor de bepaling van de reële waarde en de verslaggeving dienaangaande die van belang zijn voor vastgoedtaxateurs en van invloed zullen zijn op de wijze waarop zij hun taxaties uitvoeren en hun taxatierapporten opstellen.

2. Toepassingsgebied

2.1 Deze brochure is alleen van toepassing op taxaties in verband met de vaststelling van de reële waarde voor financiële verslaggeving overeenkomstig IFRS (bijvoorbeeld jaarlijkse taxaties voor beursgenoteerde vastgoedondernemingen). De brochure is niet van toepassing op het bepalen van de reële waarde in het kader van een handelstransactie tussen twee geïdentificeerde partijen of in het kader van een schatting van de marktwaarde.

2.2 Dit onderwerp is op hoofdlijnen al in deel 4 van EVS 2 aan bod gekomen en vervolgens gedetailleerder in deel 6 van EVGN 1. Deze brochure zal die opmerkingen niet herhalen en lezers dienen zich dan ook eerst vertrouwd te hebben gemaakt met die twee documenten alvorens kennis te nemen van de inhoud van deze brochure. Deze brochure behandelt daarentegen de meer praktische aspecten van de rol van de taxateur bij het bepalen van de reële waarde en de rapportage dienaangaande die zijn opdrachtgever benodigt om te voldoen aan de door de standaard gestelde vereisten.

3. Definitie van reële waarde in IFRS 13

3.1 Zoals vermeld in EVS 2, deel 4, en EVGN 1, paragraaf 6.5, definieert IFRS 13 reële waarde als volgt:

"De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum".

3.2 Hier dient te worden opgemerkt dat volgens de nieuwe definitie reële waarde is bedoeld als verkoopprijs (of "uitstapkoers") op de algemeen toegankelijke markt. Uit de standaard blijkt dat er bij de schatting van de reële waarde moet worden uitgegaan van het perspectief van de actoren op de markt. Indien de verslaggevende entiteit meent dat het actief een aanvullende waarde heeft voor haar of haar bijzondere behoeften, dan mag die aanvullende waarde niet worden meegerekend voor zover actoren op de markt deze ook niet in hun aankoopprijs zouden laten meewegen.

3.3 In EVS 2 en EVGN 1 zijn reële waarde ten behoeve van IFRS-conforme financiële verslaggeving enerzijds en de marktwaarde anderzijds reeds met elkaar vergeleken en de bespreking daarvan kan hier derhalve achterwege worden gelaten. Marktwaarde en reële waarde zijn veelal onderling uitwisselbaar. Er kunnen zich echter gevallen voordoen, met name met betrekking tot vastgoed met een toekomstig ontwikkelingspotentieel of een toekomstige verwachtingswaarde, waar de twee waarden van elkaar afwijken.

4. Vastgoedtaxatie en hiërarchie voor reële waarde

4.1 IFRS 13 werd opgesteld in het kielzog van de hypotheekcrisis en de daaropvolgende schokgolven die door de grote financiële instellingen heengingen. Deze standaard is duidelijk meer gericht op de waardering van ingewikkelde financiële instrumenten dan op de taxatie van vastgoed. Van de vele

voorbeelden die in IFRS 13 de revue passeren hebben dan ook maar zeer weinige betrekking op vastgoedsituaties, waaruit eens te meer blijkt dat vastgoedtaxaties niet de hoofdzaak van dit initiatief uitmaakten. Dit maakt het taxateurs van vastgoed tamelijk lastig om deze standaard in hun dagelijkse werkzaamheden toe te passen. Met name de concepten “waarneembare” en “niet-waarneembare” inputparameters zijn weinig verhelderend - men zou zich kunnen afvragen: “waarneembaar voor wie?” Waarnemers die nieuw op de markt zijn, zal veel informatie ontgaan. Daarentegen zal voor een waarnemer met een behoorlijke staat van dienst als taxateur en met toegang tot een schat aan vertrouwelijke informatie veel meer informatie “waarneembaar” zijn.

4.2 IFRS staat het gebruik toe van de drie voornaamste methoden, te weten de “marktbenadering”, de “inkomstenbenadering” en de “kostenbenadering”.

- De **marktbenadering** houdt in wezen een taxatie in waarbij wordt gekeken naar de verkoopprijzen die zijn gerealiseerd voor soortgelijk vastgoed. Deze benadering wordt breed toegepast voor niet-commercieel vastgoed waarbij de eigenaar tevens de bewoner is. Op veel markten worden vergelijkingen gemaakt op basis van vloeroppervlak, in welk geval de voornaamste inputparameters die de taxateur hanteert, een waarde per eenheid vloeroppervlak zal zijn, gecorrigeerd voor verschillen tussen het te taxeren vastgoed en het op de markt verhandelde vergelijkingsvastgoed. Een ander voorbeeld van een veelvoorkomende praktijk is de prijs per hectare voor agrarische grond.
- De twee hoofdvarianten van de **inkomstenbenadering** bij vastgoedtaxatie zijn kapitalisatiemethoden enerzijds en de DCF-methode (discounted cash flow; contante waarde van de toekomstige kasstroom) anderzijds. Beide methoden maken gebruik van inputparameters, zoals geschatte markthuurwaarden en -opbrengsten evenals verschillende aftrekposten en verminderingen voor niet-terugwinbare uitgaven, leegstandsperioden, kapitaaluitgaven enz. Bovendien zal de DCF-benadering, voor zover deze tracht om alle uitgangspunten expliciet te maken, uitgangspunten bevatten ten aanzien van toekomstige groei van huurwaarden en, op sommige markten, toekomstige indexering van huurprijzen.
- De **kostenbenadering** vereist dat de taxateur allereerst bouwkosten en overige bijkomende uitgaven raamt of bepaalt en dat hij vervolgens de waarde schat van de grond waarop het vastgoed staat. Vaak wordt er een afschrijvingsfactor toegepast op de geschatte bouwkosten, in welk geval de afschrijvingsfactor een inputparameter is die veelal significant blijkt bij het bepalen van de uiteindelijke waarde.

4.3 Taxateurs maken derhalve gebruik van een breed scala aan inputparameters, afhankelijk van de door hen gehanteerde taxatiemethode. De inputparameters zullen in de meeste gevallen zijn gebaseerd op bewijs uit de markt, ongeacht of dit bewijs gelegen is in prijzen, rendementen, kosten, leegstandsperioden enz. De kwaliteit en betrouwbaarheid van dit bewijs zal per type vastgoed maar ook per land, per stad en zelfs per submarkt binnen een stad verschillen. Daarnaast is dit bewijs op de meeste markten in betrekkelijk beperkte hoeveelheid voorhanden, aangezien het aantal objecten dat elk jaar wordt verhuurd of verkocht

slechts een bescheiden percentage vormt van de totale voorraad van dergelijk vastgoed. Er zullen niettemin uitzonderingen zijn, zoals de verkoop van nieuwe objecten op een omvangrijk terrein van veel gelijksoortige objecten.

4.4 De hoeveelheid, kwaliteit en betrouwbaarheid van het bewijs zal eveneens verschillen afhankelijk van op welk punt in de marktcyclus de waardepeildatum zich bevindt. Zo zal een neerwaartse cyclusfase veelal worden ingeluid door een periode van sterk verminderde marktactiviteit waarin sprake is van weinig transacties, waardoor de taxateur het moet stellen zonder veel beschikbaar bewijs. Daarnaast zijn marktdeelnemers in bepaalde cyclusfasen meer of minder geneigd om informatie te delen over gerealiseerde prijzen of huren. Ook dit kan van invloed zijn op de hoeveelheid, kwaliteit en betrouwbaarheid van het beschikbare bewijs.

4.5 Volgens IFRS 13 zijn inputparameters op niveau 1 niet-gecorrigeerde geoffreerde prijzen op actieve markten voor onderdelen die identiek zijn aan het actief waarvan de waarde wordt bepaald. Vastgoedactiva zijn zelden identiek aan elkaar, niet in de laatste plaats omdat twee objecten zich niet op precies dezelfde fysieke locatie kunnen bevinden, waarmee wordt bedoeld dat, ook al komen twee huizen in hun fysieke hoedanigheid sterk overeen, ze elk een ander uitzicht of andere oriëntatie kunnen hebben. Zo ook zal een kantoorruimte die op de bovenste etage van een gebouw is gelegen, meer invallend daglicht hebben en een fraaiere uitzicht dan een identieke kantoorruimte op een lagere verdieping. Ten aanzien van “geoffreerde prijzen” geldt in de meeste vastgoedmarkten dat de prijzen die met verkoop of verhuur van vastgoed zijn gerealiseerd, geen offerte wordt uitgebracht en derhalve zelden beschikbaar zijn voor het algemene publiek. (Laatstgenoemde kan echter in de loop van de tijd veranderen door het toenemend aantal internetsites die informatie geven over recente huur- en verkoopprijzen. Niettemin dient van dergelijke sites afkomstige informatie met enige terughoudendheid gebruik te worden gemaakt, aangezien de gepubliceerde prijzen mogelijk bijzonderheden in verband met de daadwerkelijke transactie, zoals bezwarende huurvoorwaarden, uitgestelde betalingen, periodieke huurverhogingen enz. maskeren.

4.6 Om al deze redenen lijkt het derhalve onwaarschijnlijk dat metingen van niveau 1 zich bij vastgoedtaxatie zullen voordoen. De taxateur zal zijn keuze dan ook waarschijnlijk laten vallen op niveau 2 of niveau 3.

5. De keuze tussen niveau 2 of niveau 3 voor inputparameters voor vastgoedtaxatie

5.1 In vrijwel alle gevallen zal de taxateur er derhalve voor kiezen om een door hem gebruikte inputparameter als niveau 2 of niveau 3 te rubriceren. Opgemerkt dient te worden dat de verslaggevende entiteit slechts de hiërarchie van de inputparameters, die hij “significant” acht voor de meting van de waarde, hoeft te geven.

5.2 Aangepaste inputparameters. Hiervan is sprake bij de keuze voor geschatte reële waarden en opbrengsten voor het overgrote deel van taxaties van vastgoedbeleggingen, waarop IFRS 13 onder meer voornamelijk betrekking heeft. IFRS 13 stelt dat indien een aanpassing van een inputparameter van niveau 2 “significant” is, deze parameter na de aanpassing onder niveau 3 valt. Het woord “significant” wordt in de standaard niet nader gedefinieerd. De taxateur zal derhalve zelf moeten beoordelen wat significant is. Het is niet mogelijk om aan te geven welke aanpassingen binnen een bepaald percentagebereik als significant zouden kunnen worden aangemerkt.

5.3 Of iets al of niet significant wordt geacht, is afhankelijk van het type vastgoed en de kwaliteit en transparantie van de beschikbare marktinformatie. Taxateurs hebben over het algemeen wel een idee van de mate van nauwkeurigheid van de hun beschikbare informatie en daarmee van de mate van nauwkeurigheid van de door hen geschatte waarde. Aanbevolen wordt derhalve dat taxateurs de significantie of anderszins van een eventuele aanpassing kunnen meten ten opzichte van het nauwkeurighedsniveau dat ze hun waardebepaling menen te kunnen toekennen.

5.4 Vanwege de inherent unieke aard van vastgoedactiva en de beperkingen met betrekking tot bewijs, zoals hierboven besproken, worden taxateurs dikwijls geacht om significante inputparameters aan te passen. Sommigen zouden zelfs beweren dat, zonder de noodzaak van significante aanpassingen, taxateurs overbodig worden! Daarom wordt in veel gevallen geacht te gelden dat niveau 3 de meest waarschijnlijke conclusie is voor de voornaamste inputparameters die worden gehanteerd bij de taxatie van vastgoedbeleggingen (met name voor wat betreft geschatte reële waarden en opbrengsten).

5.5 Een inputparameter wordt als niveau 2 gerubriceerd indien er in voldoende mate plausibel bewijs beschikbaar is afkomstig van identiek of vrijwel identiek vastgoed. In het bijzonder geldt dat dit bewijs recent genoeg moet zijn om rechtstreeks te kunnen worden toegepast zonder significante correcties voor het tijdsverloop tussen de data van die transacties en de waardepeildatum voor het te taxeren vastgoed. Ook als het bewijs afkomstig is van zeer recente transacties, moet de taxateur er nog steeds van overtuigd zijn dat vraag en aanbod ongewijzigd zijn gebleven tussen de datum van het bewijs en de waardepeildatum van het door hem te taxeren vastgoed. Hieronder enkele voorbeelden van gevallen waarin een rubricering onder niveau 2 niettemin mogelijk kan zijn:

- verkoopprijzen van identieke of sterk op elkaar gelijkende voor bewoning bedoelde objecten;
- huurprijzen van identieke of sterk op elkaar gelijkende industriële objecten op hetzelfde terrein;
- huurprijzen voor ruimten die op gelijksoortige etages in hetzelfde kantoorgebouw worden verhuurd.

6. De rol van de taxateur bij het bepalen van de hiërarchie voor de reële waarde

6.1 Wie is verantwoordelijk voor het vaststellen van de hiërarchie van de inputparameters? De taxateur staat het dichtst bij de “meting” (d.w.z. de taxatie) en is derhalve waarschijnlijk als geen ander in staat om de diverse inputparameters te classificeren. Taxateurs die een reële waarde willen bepalen ten behoeve van de geconsolideerde jaarrekeningen van ondernemingen die zijn genoteerd aan een of meer beurzen binnen de EU, worden mogelijk geacht om de hiërarchie van de voornaamste inputparameters in hun taxaties toe te lichten. Twee mogelijkheden zouden kunnen zijn:

- voor zover er gelijksoortige taxatiemethoden voor een totale portefeuille zijn gehanteerd, toelichtingen op het niveau van de totale portefeuille, waarbij eventuele uitzonderingen worden uitgelicht, of
- toelichtingen per vastgoedobject.

6.2 Het is de verantwoordelijkheid van de verslaggevende entiteit om te rapporteren op een niveau dat zal worden toegepast op de waardemeting (d.w.z. taxatie) als geheel. Daarom achten wij het raadzaam dat het uiteindelijke besluit tot rubricering onder niveau 2 of niveau 3 wordt genomen door de verslaggevende entiteit. Het is de rol van de taxateur om zijn opdrachtgever te voorzien van voldoende gegevens in verband met de

inputparameters zodat deze uiteindelijk kan beslissen over het niveau dat voor elk actief aan de meting van de reële waarde moet worden toegekend. Hiertoe kan het nodig zijn dat de taxateur vermeldt welke inputparameters als significant worden beschouwd.

7. Implicaties voor het opstellen van taxatierapporten

7.1 Taxateurs die een reële waarde willen bepalen ten behoeve van de geconsolideerde jaarrekeningen die hun financiële verslaggeving uitvoeren overeenkomstig IFRS (en in het bijzonder ondernemingen die zijn genoteerd aan een of meer beurzen binnen de EU), worden mogelijk geacht om de hiërarchie van de voornaamste inputparameters in hun taxaties toe te lichten. Derhalve is het aan te bevelen dat taxateurs de door hen als “significant” aangemerkte inputparameters bekendmaken en vervolgens per inputparameter aangeven onder welk van de drie niveaus deze wordt gerubriceerd, met een beknopte toelichting op het waarom. De taxateur zal moeten zien vast te stellen welke mate van gedetailleerdheid zijn opdrachtgevers en hun accountants van hem verwachten, maar in veel gevallen lijkt te kunnen worden volstaan met een overzichtelijke tabel. Niettemin wordt taxateurs ten eerste aanbevolen om in een vroeg stadium van de instructie, het liefst alvorens akkoord te gaan met de opdrachtvoorwaarden, eerst van de opdrachtgever (en wellicht ook van diens accountant) hun rapportagevereisten bevestigd te krijgen.

7.2 Het hoeft geen betoog dat rapportagevereisten variëren afhankelijk van de aard van de getaxeerde objecten, de met vastgoed verband houdende pachtrelaties, de geografische ligging van het vastgoed enz. Hoe diverser de portefeuille, des te groter waarschijnlijk de mate van gedetailleerdheid.

8. Conclusies

8.1 Het is voor waarschijnlijk te houden dat op de meeste markten veel van de significante inputparameters voor taxatie bij niveau 3 worden ingedeeld. Dit wil zeggen dat taxateurs bij het opstellen van hun taxatierapporten voor bedrijfsvastgoed waarvoor een reële waarde moet worden gerapporteerd informatie moeten verschaffen over de significante inputparameters en hun indeling bij een van de drie niveaus. Dit zal met name van belang zijn voor vastgoedbeleggingen van ondernemingen die op een of meer beurzen binnen de EU staan genoteerd, maar kan ook gelden voor operationeel vastgoed dat eigendom is van beursgenoteerde ondernemingen.

8.2 Taxateurs die dergelijk vastgoed taxeren dienen derhalve vertrouwd te zijn met het in IFRS 13 gebezigde vocabulaire (zoals bijv. “waarneembare” en “niet-waarneembare” inputparameters) en met deze, en andere, concepten, teneinde te voldoen aan de vereisten van hun opdrachtgevers en de accountants van die opdrachtgevers.

8.3 Ten slotte wordt het taxateurs, zoals hierboven reeds aangegeven, ten sterkste aangeraden om zo bijtijds mogelijk met hun opdrachtgevers gedetailleerd de rapportagevereisten te bespreken om het vereiste serviceniveau te kunnen waarborgen. Dit zal de taxateur bovendien bij het vaststellen van een passend honorarium van pas komen om voor de opdracht deugdelijke opdrachtvoorwaarden te formuleren en rekening te houden met rapportagevereisten.

Samenvatting van de minimale opleidingsvereisten van TEGoVA

1. Inleiding

1.1 TEGoVA verlangt van elke aangesloten lidvereniging dat zij opleidingsnormen stelt aan haar leden die ten minste even streng zijn als de minimale opleidingsvereisten (MER) van TEGoVA. De MER zijn voor het eerst door TEGoVA geïntroduceerd in januari 2003 als basisvereiste voor iedere taxateur die door een lidvereniging wordt toegelaten. Veel lidorganisaties hanteren strengere opleidingsvereisten.

1.2 De MER wordt door TEGoVA regelmatig herzien en geactualiseerd ter ondersteuning van de ontwikkeling van professionele standaarden onder haar leden, en dus voor een ieder die hun diensten wil afnemen. De meest recente bijgewerkte versie is door de Algemene Vergadering van TEGoVA vastgesteld tijdens de vergadering in november 2010.

1.3 De MER-vereisten zijn gelijkwaardig aan en in overeenstemming met de Tweede Diplomarichtlijn van de EU betreffende een tweede algemeen stelsel van erkenning van beroepsopleidingen (92/51/EEG). Bij de toepassing van de MER dienen aangesloten lidverenigingen in landen buiten de EU de voorschriften van de Tweede Richtlijn over te nemen en een syllabus op te stellen die voldoet aan de criteria van de Richtlijn.

1.4 Professionele diensten die door taxateurs in Europa worden verleend, kunnen van land tot land aanzienlijk verschillen en veel taxateurs zullen gespecialiseerd zijn op specifieke terreinen. Sommige geografische gebieden ondervinden gevolgen van factoren die elders niet gelden. Zodoende zal ook de kennis die daarvoor nodig is verschillen. De essentiële taxatiedisciplines zullen echter ten grondslag liggen aan hun werk en dus centraal gelden voor de MER-syllabus. Aangesloten lidverenigingen ontwikkelen hun opleidingsvereisten in overeenstemming met de Richtlijn en de MER-syllabus, hoewel in nationale varianten rekening zal worden gehouden met afwijkende wetgeving, belastingstelsels en wensen van opdrachtgevers. Taxaties in sectoren zoals bijvoorbeeld bosbouw of landbouw kunnen in sommige landen of voor sommige lidverenigingen vaker voorkomen terwijl er in andere landen allerlei commerciële activiteiten weer vaker de boventoon voeren. De betreffende aangesloten lidvereniging is ervoor verantwoordelijk dat de MER-vereisten zo worden geïnterpreteerd dat deze overeenstemmen met de professionele vraag onder haar leden.

1.5 De mondialisering van de vastgoedmarkten, de voortgaande Europese integratie, gepaard gaande met een vrijer verkeer van diensten binnen de EU en opdrachtgevers die steeds hogere verwachtingen hebben, fungeren als aanjagers van veranderende verwachtingen, zowel in de breedte als in de diepte, die worden gesteld aan vastgoedprofessionals. De branche houdt zich momenteel niet uitsluitend bezig met op transacties gerichte activiteiten, maar vergt ook toegevoegde waarde, waarbij taxateurs om strategisch advies wordt gevraagd en van hen relevante kennis wordt verwacht ten aanzien van alle relevante terreinen voor bedrijven, de bebouwde omgeving, corporate governance en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

1.6 TEGoVA biedt aanvullende en afzonderlijke ondersteuning ten aanzien van haar Recognised European Valuer (REV)-programma van TEGoVA en het TEGoVA Residential Valuer-programma (TRV) (zie volgend hoofdstuk). Taxateurs met deze status dienen te voldoen aan aanvullende vereisten waaronder continue professionele ontwikkeling.

1.7 De onderwerpen binnen de MER laten zich onderverdelen in drie niveaus van kennis die van de taxateur wordt verwacht:

- a. inzicht,
- b. algemene kennis en
- c. diepgaande kennis.

2. Beknopt overzicht van de syllabus

2.1 Taxateurs dienen te beschikken over kennis van:

- beginselen van de economie;
- toegepaste economie voor het vastgoedwezen;
- bedrijfskunde en financiën.

2.2 Taxateurs dienen te beschikken over **algemene kennis** van:

- handel in vastgoed;
- energie, bescherming van milieu en hulpbronnen;
- bouw en gebouwen.

2.3 Taxateurs dienen te beschikken over **diepgaande kennis** van:

- taxatie;
- beroepspraktijk;
- vastgoedgerelateerde wetgeving*;
- overheidsbeleid en grondgebruik*;
- taxatie volgens statuut*;
- Taxatiestandaarden *.

*Duidt op vereiste diepgaande kennis met betrekking tot het land of branche waar de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd

Samenvatting kwalificatie-erkenning:

Het Recognised European Valuer (REV)-programma

van TEGoVA en het TEGoVA Residential Valuer- programma (TRV).

1. De erkenningen Recognised European Valuer, aangeduid als REV, en de TEGoVA Residential Valuer, aangeduid als TRV, kunnen worden toegekend aan individueel praktiserende taxateurs en zijn pan-Europese aanduidingen van deskundigheid en ervaring om opdrachtgevers te verzekeren van hun taxatievaardigheden.
2. De REV- en TRV-erkenning kan worden aangevraagd door bevoegde praktiserende taxateurs die voldoen aan de relevante TEGoVA-vereisten en aangesloten zijn bij een erkende zogeheten Full of Associate TEGoVA-lidorganisatie (TMA) die van TEGoVA toestemming heeft gekregen om de erkenningen toe te kennen (Awarding Member Association of AMA for REV), en Residential Awarding Member Association, of R-AMA for TRV) alsmede aan taxateurs die werkzaam zijn bij taxatiefirma's die zelf lid zijn van een AMA of R-AMA (indien van toepassing). Taxateurs dienen deze erkenningen rechtstreeks bij de AMA of R-AMA in het eigen land aan te vragen.
3. Het toekenningsproces voor een REV- of TRV-erkenning valt uiteen in twee stadia. Allereerst wordt door TEGoVA de AMA- of R-AMA-status aan de TMA toegekend. In het tweede stadium wordt de erkenning toegekend aan de taxateur die de AMA of R-AMA aanvraagt.
4. Om voor erkenning in aanmerking te komen, moet de TMA aantoonbaar maken dat zij effectieve middelen en kwaliteitssystemen alsmede een effectief beleid heeft geïmplementeerd die ervoor zorgen dat aanvragers voldoen aan de door TEGoVA geformuleerde eisen ten aanzien van opleiding, beroepsethiek, ervaring en continue ontwikkeling.
5. Het tweede stadium omvat de beoordeling van de aanvrager door de AMA of R-AMA om zich ervan te vergewissen dat de aanvrager voldoet aan de relevante TEGoVA-standaarden en, indien dit blijkt, het toekennen van de erkenning en de toestemming voor het dragen van de titel REV of TRV.
6. Erkenning van competenties wordt uit naam van TEGoVA verleend door de AMA of R-AMA in de vorm van een certificaat dat wordt ondertekend door de voorzitter van TEGoVA en de voorzitter/president van de TMA samen.

7. De aanvrager aan wie de status van Recognised European Valuer of TEGoVA Residential Valuer is toegekend, mag deze titel en de aanduiding REV of TRV achter zijn/haar naam dragen gedurende een periode van vijf jaar, waarna de taxateur verlenging van de erkenning moet aanvragen.
8. Een gedetailleerde beschrijving is verkrijgbaar bij het Secretariaat van TEGoVA, e-mail: info@tegoval.org of op de website van TEGoVA: www.tegoval.org.

Woordenlijst

Waarde bij alternatief gebruik. De marktwaarde van het vastgoed zonder te veronderstellen dat het huidige gebruik wordt voortgezet.

Uitgangspunt. Feiten of omstandigheden waarvan de taxateur uitgaat met betrekking tot het vastgoed (al dan niet op instructie), waarvan hij of zij niet zeker is of kan zijn en die hij niet in redelijkheid kan vaststellen.

Automated Valuation Models (AVM). Geautomatiseerd taxatiemodel, d.w.z. een op statistische gegevens gebaseerd computerprogramma, dat aan de hand van vastgoedgegevens (bijv. verkoop- en vastgoedeigenschappen van vergelijkbare objecten) (indicaties van) waarden genereren.

Bankruptcy-remote-entiteit. Een zogeheten “special purpose vehicle” (SPV) is een entiteit met een speciaal ontworpen rechtsvorm om haar verplichtingen zeker te stellen, ook als de moedermaatschappij failliet gaat.

Waardegrondslag. Een overzicht van de fundamentele uitgangspunten voor het beoordelen van een taxatie voor een gedefinieerd doel.

Kostenbenadering. Een benaderingswijze van een taxatie die een indicatie biedt van waarde op basis van het economisch principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan de kostprijs voor een object met hetzelfde gebruiksnut, hetzij door aankoop hetzij door bouw, inclusief de kostprijs voor voldoende grond om die bouw te kunnen realiseren. Vaak zal het nodig zijn om rekening te houden met veroudering van het te taxeren vastgoed ten opzichte van een geheel nieuw vergelijkbaar object.

Kosten-batenanalyse. Een techniek die de besluitvorming rondom het vergelijken van alternatieve objecten, locaties of projecten ondersteunt. De techniek omvat het in aanmerking nemen en meten van alle kosten en baten vanuit financieel oogpunt.

Schade. Fysieke schade aan of het verlies of de vernietiging van concrete eigendommen of volledige of gedeeltelijke gebruikserving met betrekking tot tastbare eigendommen, waaronder inbreuk op eigendomsrecht, overtreding, hinder of onrechtmatige inbreuk op het gebruik van de eigendomsrechten.

Waardepeildatum. De datum waarop het waardeadvies geldt (en waarvoor het ondersteunende bewijs relevant dient te zijn). Deze datum kan niet later liggen dan de datum waarop het taxatierapport wordt afgerond.

Afwijking. Omstandigheden waaronder de verplichte toepassing van taxatiestandaarden mogelijk ongepast of ondoenlijk is, of waaronder de taxateur verplicht is om zich aan andere normen dan de EVS te houden.

Afschrijfbaar bedrag. De kosten van een actief of een ander bedrag dat voor kosten in de plaats komt, verminderd met de restwaarde ervan. *IAS 16.*

Gecorrigeerde vervangingswaarde. De kostprijs om het gebouw te vervangen zodat het kan voldoen aan de functies waarvoor het wordt gebruikt na veroudering en slijtage.

Afschrijving. De systematische toewijzing van het afschrijfbaar bedrag van een actief gedurende de gebruiksduur ervan. *IAS 16.*

Ontwikkelingsvastgoed. Vastgoed dat - als het grond betreft - voor een nieuwe bestemming geschikt wordt gemaakt door er gebouwen op te bouwen of - als het gebouwen betreft - deze geschikt te maken voor het benutten van andere door het gebouw geboden mogelijkheden.

Europese taxatiestandaarden (EVS). Een serie door TEGoVA opgestelde technische documenten, die regelmatig met het oog op de actualiteit worden herzien, met alle TEGoVA-standaarden, *alsmede overeengekomen richtlijnen, informatiebrochures, codes en specificaties* .

Overmaat. Grond binnen het vastgoedobject die niet van essentieel belang is voor de operationele doeleinden van gebouwen.

Externe taxateur. Een taxateur die geen materiële relatie heeft met de opdrachtgever en in zijn externe hoedanigheid optreedt namens de opdrachtgever.

Reële waarde (voor financiële verslaggeving). De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de waarderingsdatum. International Accounting Standards Board (IASB), International Financial Reporting Standards (IFRS) 13, par. 1.

Reële waarde (algemeen). De prijs die ontvangen zou worden bij de verkoop van een actief of betaald zou moeten worden bij het overdragen van een verplichting in een ordelijke transactie tussen geïdentificeerde marktpartijen met volledige kennis van alle relevante feiten, die hun beslissing nemen in overeenstemming met hun doelen.

Financiële lease. Een leaseovereenkomst waarbij nagenoeg alle met de eigendom samenhangende risico's en opbrengsten worden overgedragen. *IAS 17.*

Jaarrekeningen. Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een natuurlijke rechtspersoon of rechtspersoon en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze verklaringen bieden publieke rekenschap binnen een toezichtskader van standaarden voor financiële verslaggeving en het recht.

Premier-risqueverzekering. Een type verzekering van eigendom en belangen die schade binnen de vermelde verzekerde som dekt. De regels van onderverzekering gelden hierbij niet.

Vaste som. De verzekerde som is door de verzekerde vastgesteld en staat vermeld in de verzekeringspolis.

Waarde bij gedwongen verkoop. Een som die zou kunnen worden verkregen voor het vastgoed indien aan de verkoper om wat voor reden dan ook beperkingen zijn opgelegd als gevolg waarvan het vastgoed moet worden vervreemd.

Volledige dekking. Elke vorm van verzekering die alle verzekerde schadegevallen volledig vergoedt (d.w.z. zonder aftrekbare of medeverzekeringsbeperking).

Volledige herbouwwaarde. Een type gebouwenverzekering die dekking biedt voor gebouwen met een bedrag dat overeenkomt met de heropbouwwaarde.

Volledige vervangingswaarde. Het uit te keren bedrag, maximaal tot de verzekerde waarde, zoals vermeld in de verzekeringspolis.

Toekomstige waarde. Zie *verwachtingswaarde*.

Gegarandeerde vervangingswaarde. Het uit te keren bedrag, maximaal tot de verzekerde waarde zoals vermeld in de verzekeringspolis. Indien echter de schade meer bedraagt dan het in de polis vermelde maximaal gedekte bedrag, dan is de verzekeringsmaatschappij verplicht om het eigendom volledig te vervangen of de herbouwkosten te vergoeden zonder aftrek van afschrijving.

Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik. Het gebruik dat tegelijkertijd fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is en de beste waarde voor het vastgoed oplevert. *IFRS 13, 29*.

Verwachtingswaarde. Een hoger bedrag dat de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien dan momenteel is toegestaan volgens de plannen voor ruimtelijke ontwikkelingen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere op het moment geldende beperkingen.

Inkomstenbenadering. Een benaderingswijze waarbij bij een taxatie de kapitaalwaarde wordt verkregen door de geschatte toekomstige inkomsten uit het vastgoed te berekenen of te anticiperen, of die inkomsten nu bestaan uit huurpenningen of worden gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten waarvoor het vastgoed wordt gebruikt.

Verzekerbare waarde. Het in de verzekeringsovereenkomst vermelde bedrag dat geldt voor dat vastgoed als de aansprakelijkheid van de verzekeraar indien de verzekerde schade en financieel verlies lijdt als gevolg van het optreden van een in de verzekeringsovereenkomst gespecificeerd risico met betrekking tot dat vastgoed.

Interne taxateur. Een taxateur die bij de onderneming of organisatie, die vastgoed wil laten taxeren, in dienst is.

Vastgoedbeleggingen. Onroerende zaken (gronden of gebouwen - of deel van een gebouw - of beide) die (door de eigenaar of door de lessee op grond van een financiële lease) worden aangehouden om huurprijzen, een waardeverhoging of beide te realiseren, en niet voor: gebruik in de productie of levering van goederen of diensten of voor bestuurlijke doeleinden; of verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening. IAS 40.

Beleggingswaarde. De waarde die een zekere geïdentificeerde partij aan een vastgoedobject toekent om daarin te investeren, om het in eigendom te hebben en tevens zelf te gebruiken, of om het uit te baten.

Ingrijpende renovaties. Renovaties waarbij de totale kosten van de renovatie met betrekking tot de bouwschil of de technische bouwsystemen hoger zijn dan 25% van de waarde van het gebouw exclusief de grond, of meer dan 25% van de oppervlakte van de bouwschil een renovatie ondergaat. Richtlijn 2010/31/EU.

Marktbenadering. Een benaderingswijze waarbij de taxatie wordt uitgevoerd door het te taxeren vastgoed te vergelijken met bewijs dat is verkregen van markttransacties die beantwoorden aan de criteria voor de relevante waardegrondslag.

Markthuur. "Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang."

Marktwarde. Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Marriage value. Zie *synergetische waarde*.

Minimale opleidingsvereisten (MER). Een in drie kennisniveau onderverdeelde syllabus die verplichte kost is voor alle taxateurs die zijn aangesloten bij een lidorganisatie van TEGoVA.

Hypotheekwaarde. De waarde van het onroerende goed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is.

Mortgage-backed securities (door hypothecaire schuldvorderingen gedekte effecten; MBS). PRABS (Property-related Asset-backed Securities) die worden gedekt door verzamelingen hypothecaire leningen, die hoofdzakelijk kunnen worden onderverdeeld in Residential mortgage-backed securities (RMBS; effecten met woninghypotheken als onderpand) of commercial mortgage-backed securities (CMBS; effecten met hypotheken op commercieel vastgoed als onderpand).

Natuurrampen. Overstromingen, stormen, aardverschuivingen en lawines, stormvloed, aardbevingen of vulkaanuitbarstingen.

Netto intrinsieke waarde (Net Asset Value; NAV). Een waardering van de totale contante waarde van activa minus alle passiva.

Operationele lease. Een leaseovereenkomst waarbij nagenoeg alle met de eigendom samenhangende risico's en opbrengsten worden overgedragen. *IAS 17.*

Vastgoed voor eigen gebruik. Vastgoed dat wordt gebruikt door de persoon die tevens eigenaar is van dat vastgoed.

Prijs. Het voor een object gevraagde, geboden of betaalde bedrag.

Vastgoed/(vastgoed)object, eigendom, onroerend goed, onroerende zaak. Grond en gebouwen (opstallen) op, onder of boven de grond, met inbegrip van leidingen, kabels en andere installaties die met het vastgoed verbonden zijn.

Materiële vaste activa. Materiële posten die worden aangehouden voor gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, voor verhuur aan anderen of voor bestuurlijke doeleinden en waarvan men verwacht dat ze gedurende langer dan één periode zullen worden gebruikt". *IAS 16.*

Property-related asset-backed securities (PRABS). Beleggingsinstrumenten die worden gedekt door combinaties van kasstroomgenererende activa en worden verkocht aan een speciaal daarvoor opgerichte entiteit waarop een eventueel faillissement binnen het concern weinig tot geen gevolgen heeft (bankruptcy-remote special purpose vehicle [SPV]). Die instrumenten kunnen door hypothecaire schuldvorderingen gedekte effecten (mortgage-backed securities (MBS)) zijn of effecten met vastgoed als onderpand waarbij het actief het vastgoed zelf is. Bij sommige instrumenten zullen die twee soorten worden gecombineerd, zoals bij PRAB's op basis van opbrengsten uit een vastgoedproject.

Vastgoedsecuritisatie. Het proces van het scheppen en op de markt brengen van financiële activa die worden verzameld uit schulden en vermogensbelangen in onroerende zaken die worden beheerd door financieel adviseurs en aan de effectenmarkten worden genoteerd.

Overtollig vastgoed ten opzichte van de operationele behoeften. Grond met of zonder gebouwen die overtollig is ten opzichte van de voorzienbare toekomstige behoeften van de onderneming en die gewoonlijk wordt aangehouden voor verkoopdoeleinden.

Bevoegde taxateur. Een persoon die verantwoordelijk is voor het opstellen van, en het toezien op, taxaties, voor opname in jaarrekeningen en andere toegestane doeleinden en waarvoor hij aansprakelijk is, en die voldoet aan de door TEGoVA gestelde vereisten.

Heraanschafwaarde. De kosten voor het opnieuw aanschaffen van de betreffende verzekerde zaken op de schadedatum.

Herbouw, reparatie en restauratie. Vervanging met methoden of materialen die voldoen aan de op dat moment geldende bouw-, brand- en andere wet- en regelgeving. Het bedrag voor deze werkzaamheden dient mede de kosten van sloop, ontruiming van de locatie, ondersteuning en stutten te omvatten, tezamen met alle professionele en wettelijk verplichte vergoedingen die worden gemaakt bij de heropbouw.

Recognised European Valuer (REV). Een taxateur die door de TEGoVA is erkend teneinde opdrachtgevers, met name uit andere landen, te verzekeren van diens bevoegdheid, kennis en beroepsexpertise.

Heropbouwwaarde De kosten om op de schadelocatie een gebouw te bouwen dat overeenkomt of in wezen overeenkomt met het verzekerde gebouw op de schadedatum..

Herstel. Een beginsel dat vervanging inhoudt van wat zou kunnen worden beschadigd of vernietigd, in dezelfde staat als vóór de gebeurtenis.

Vervangingswaarde. De kosten om het beschadigde vastgoed te vervangen door soortgelijke materialen van dezelfde kwaliteit zonder aftrek van afschrijving.

Restwaarde. Het geschatte bedrag dat een entiteit op het moment zelf zou ontvangen door het actief te vervreemden, na aftrek van de geschatte vervreemdingskosten op het moment dat het actief de ouderdom heeft dat het wordt geacht zijn gebruiksduur te hebben bereikt en zich in navenante staat bevindt. *IAS 16.*

Risicoprofiel. Een gedetailleerd overzicht van de risico's die verbonden zijn aan een tot zekerheid verbonden vastgoedobject of een groep vastgoedobjecten.

Bijzonder uitgangspunt. Een uitgangspunt dat wordt gehanteerd in het geval dat de opgegeven instructies afwijken van de daadwerkelijke feiten waarvan sprake is op de waardepeildatum.

Bijzondere koper. Een koper die het nut van een actief kan optimaliseren ten opzichte van andere marktdeelnemers en wiens opvatting van de prijs gelijkstaat aan een bijzondere waarde.

Special purpose vehicle (SPV). Een entiteit die nadrukkelijk is gecreëerd om specifieke activa te verwerven en te financieren, doorgaans opgericht door de instelling die de achterliggende activa houdt.

Bijzondere waarde Een waardeadvies waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken die een specifieke waarde hebben voor een bijzondere koper.

Gespecialiseerde handelgerelateerde eigenschappen. Vastgoed dat gewoonlijk wordt getaxeerd op basis van het handelspotentieel.

Duurzame netto intrinsieke waarde of duurzame vermogenswaarde. De duurzame waarde die een actief naar verwachting op lange termijn zal krijgen of behouden

Synergetische waarde. Een hogere waarde, die tot stand is gekomen wanneer de totale waarde van meerdere vastgoedobjecten (of van meerdere rechtsbelangen in hetzelfde object) bij elkaar genomen hoger is dan de waarde van de som der afzonderlijke delen.

TEGoVA-code. Een door TEGoVA opgesteld of onderschreven *technisch document* dat bestaat uit een systematische verzameling van door TEGoVA ontwikkelde regels, methoden of beginselen.

TEGoVA-richtlijn. Een door TEGoVA opgesteld of onderschreven technisch document, gebaseerd op standaarden, waarin advies wordt gegeven over specifieke aspecten, zoals taxatiemethodieken, scenario's, procedures of vastgoedtypen die van belang zijn in heel Europa.

TEGoVA-Informatiebrochure. Een door TEGoVA opgesteld of onderschreven technisch document met informatie inzake taxatieaangelegenheden.

TEGoVA-visienota. Een door TEGoVA opgesteld of onderschreven technisch document dat ingaat op en een oordeel geeft over een taxatievraagstuk, met inbegrip van reacties naar aanleiding van overleg.

TEGoVA Residential Valuer (TRV). Een taxateur die niet-commerciële objecten taxeert en door TEGoVA is erkend op grond van zijn kwalificatie, kennis en beroepservaring.

TEGoVA-specificatie. Een door TEGoVA opgesteld of onderschreven technisch document met een gedetailleerde beschrijving van de relevante te volgen stappen om een specifieke soort evaluatie uit te voeren.

TEGoVA-standaard. Een door TEGoVA opgesteld of onderschreven technisch document waarin de in heel Europa aanvaarde begrippen, definities en vereisten uiteengezet worden die van toepassing zijn op de basale elementen van taxatiewerkzaamheden.

Door TEGoVA opgesteld of onderschreven technisch document. Een door TEGoVA opgesteld of onderschreven document, waarin alle aangelegenheden worden besproken met betrekking tot taxatie, presentatiestandaarden, richtlijnen, informatie of een standpunt ter verbetering van de kwaliteit van de taxatiewerkzaamheden, op basis van resultaten die zijn geconsolideerd op basis van wetenschap, technologie en ervaring.

Oprichtvoorwaarden. De specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur of taxatiefirma en de opdrachtgever zijn overeengekomen.

Handelsvoorraad. Vastgoed dat in de balans niet als vaste activa wordt geclassificeerd maar als vlottende activa.

Gebruiksduur. De periode gedurende welke een actief geacht wordt beschikbaar te zijn voor gebruik door een entiteit. *IAS 16*. In de context van de beoordeling van de beleggingswaarde wordt met de gebruiksduur de periode bedoeld tijdens welke het vastgoed effectief kan worden gebruikt voor het beoogde doel.

Taxatiebenadering. De fundamentele wijze waarop, rekening houdend met het beschikbare bewijs, de taxateur nadenkt over hoe hij de waarde van het te taxeren vastgoed het beste kan vaststellen.

Taxatiemethode. De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur komt tot een beoordeling van de waarde.

Taxatiemethodiek. De manier waarop de taxateur tijdens het hele proces van een vastgoedtaxatie te werk gaat. Zodoende behelst een methodiek voor een gegeven situatie de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benaderingswijze(n) en van de methode(n) en het gebruik van analyseprocessen of -technieken om tot een interpretatie van de inputparameters voor de taxatie te komen en op basis daarvan tot een conclusie.

Taxatierapport. Een document waarin de reikwijdte, de belangrijkste uitgangspunten, de taxatiemethoden en de conclusies van een opdracht gedetailleerd worden weergegeven, gebaseerd op een erkende taxatiegrondslag, of erkende taxatiegrondslagen, binnen het kader van de Europese taxatiestandaarden.

Taxatietechniek. Een specifiek analyseproces voor de behandeling van gegevens dat wordt uitgevoerd binnen het kader van een taxatiemethode.

Slijtende activa. Activa, bijvoorbeeld minerale afzettingen of afvalstortplaatsen, met een eindige gebruiksduur die na gebruik niet kunnen worden hernieuwd op de fysieke locatie waar zij zich op het moment van gebruik bevinden.

Waarde. Zie *beleggingswaarde*

Leden van de Raad voor Europese taxatiestandaarden

John Hockey REV - INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)
Voorzitter

Jeremy Moody Hon REV - CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
Vicevoorzitter

Leandro S. Escobar-Torres REV - ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE
VALORACIÓN (ATASA) - Spaanse Beroepsorganisatie voor taxatiebedrijven

Wolfgang Kälberer Hon REV - VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdp) Vereniging
Duitse Pandbriefbanken

Eric Larsen REV - NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF)
Noorse Taxateursvereniging

Michael Morris REV - Consultant

TEGoVA-leden

Albanië

- SHOQËRIA E VLERËSUESVE TË PASURIVE TË PALUAJTSHME (SVP)
Albanese vereniging van vastgoedtaxateurs (ASPA)

Oostenrijk

- ÖSTERREICHISCHER VERBAND der IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)
Oostenrijkse vastgoedvereniging
- VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (ARE)
Oostenrijkse vereniging van vastgoedexperts

België

- KONINKLIJKE FEDERATIE VAN HET BELGISCH NOTARIAAT
(KFBN)
- KONINKLIJKE MAATSCHAPPIJ VAN LANDMETERS-EXPERTEN VAN
ONROERENDE GOEDEREN (UGEB-ULEB)

Bulgarije

- КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ)
Bulgaarse Kamer van onafhankelijke taxateurs (CIAB)

Canada

- APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC)
Canadees taxatie-instituut

Kroatië

- HRVATSKA STRUKOVNA UDRUGA EKSPERATA I SUDSKIH VJEŠTAKA (HSUESV) Kroatische
vereniging van experts en getuige-deskundigen
- HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP) Kroatische
vereniging van gerechtelijk deskundigen – CACEWaV

Tsjechië

- ČESKÁ KOMORA ODHADČŮ MAJETKU (ČKOM)
Tsjechische Taxateurskamer (CCA)

Denemarken

- DANSK EJENDOMSMÆGLERFORENING (DE)
Deense vereniging van registermakelaars

Frankrijk

- ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM) Franse Vereniging van Vastgoedtaxatiebedrijven
- CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM) Franse Kamer van vastgoedtaxateurs
- CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)
Verbond van grondtaxateurs
- CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN) Hoge Raad voor het Notarisberoep
- INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI) Frans Instituut voor Vastgoedtaxatie
- SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)
Nationale Vereniging voor Vastgoedadviseurs

Georgië

- საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება
Onafhankelijke taxateursvereniging van Georgië (IVSG)

Duitsland

- BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI) Duitse Vereniging van Openbaar Aangestelde Taxateurs
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER (BVS)
Vereniging van Openbaar Gecertificeerde en Gekwalificeerde Experts
- BUNDESVERBAND ÖFFENTLICHER BANKEN DEUTSCHLANDS e. V. (VÖB) Vereniging Duitse Banken voor de Publieke Sector

- HypZert GmbH
Certificerende
instelling
- IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER,
MAKLER, VERWALTER, und SACHVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD) Duitse Vereniging van
Vastgoedadviseurs
- INGENIEURBÜRO WESELMANN GmbH
Scheepstaxatiebedrijf
- VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN e.V. (vdP)
Vereniging Duitse Pandbriefbanken

Griekenland

- ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ) Griekse
Vereniging van Taxateurs (AVAG)
- PEOPLECERT HELLAS
Certificerende instelling

Hongarije

- MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG (MAISZ)
Hongaarse vastgoedvereniging (HREA)

Ierland

- INSTITUTE OF PROFESSIONAL AUCTIONEERS AND VALUERS (IPAV) (Instituut van beroepsveilers
en -taxateurs)

Italië

- ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI PER LE BANCHE (ASSOVIB) Vereniging
van vastgoedtaxatiebedrijven voor de banksector
- CEPAS srl
Certificerende
instelling
- CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL) Nationale
raad van Italiaanse landmeetkundigen
- ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (IsIVI)
Italiaans Instituut voor Vastgoedtaxatie

Kazachstan

ҚАЗАҚСТАННЫҢ ҚӘС БИ БАҒАЛАУШЫЛАРЫНЫҢ ПАЛТАСЫ - ҚҚБП
ПАЛАТА ОЦЕНЩИКОВ «ПАЛАТА ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ
ОЦЕНЩИКОВ»

Kamer van Professionele Taxateurs (CPA)

Kosovo

- SHOQATËS SË VLERËSUESVE TË KOSOVËS (SHVK)
Kosovaarse Taxateursvereniging (KAA)

Letland

- LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA) Letse
Vereniging van Vastgoedtaxateurs

Litouwen

- LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA (LTVA)
Litouwse Vereniging van Vastgoedtaxateurs

Voormalige Joegoslavische Republiek Macedonië

- БИРО ЗА СУДСКИ ВЕШТАЧЕЊА (БСВ)
Bureau voor gerechtelijke expertise
- КОМОРА НА ПРОЦЕНУВАЧИ НА РЕПУБЛИКА МАКЕДОНИЈА (КПРМ)
Kamer van taxateurs van de Republiek Macedonië

Montenegro

- INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)
Montenegrijns Instituut van gecertificeerde taxateurs
- UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (CUP)
Montenegrijnse vereniging van onafhankelijke taxateurs

Nederland

- NEDERLANDSE VERENIGING VAN MAKELAARS IN ONROERENDE GOEDEREN EN
VASTGOEDDESKUNDIGEN
(NVM)

- VastgoedPRO
Vereniging voor Vastgoedadviseurs en taxateurs
- VBO MAKELAAR
Vereniging voor Vastgoedadviseurs en taxateurs
- WAARDERINGSKAMER
Nederlandse raad voor vastgoedtaxatie

Noorwegen

- NORGES TAKSERINGSFORBUND (NTF) Noorse
Taxateursvereniging

Polen

- POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (PFSRM)
Poolse Federatie van Taxateursverenigingen (PFVA)

Portugal

- ASSOCIAÇÃO PROFISSIONAL DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO (ASAVAL) Portugese
Vereniging van Taxateursbedrijven

Roemenië

- ASOCIATIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)
Roemeense nationale taxateursvereniging

Russische Federatie

- НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ЭКСПЕРТНЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ» (НП «НСЭО»)
Niet-commercieel samenwerkingsverband “Nationale unie van deskundigen” (NP NUE)
- ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)
Samenwerkingsverband van het Russische Genootschap van Taxateurs (PRSA)
- РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ (РКО)
Russische Raad van Taxateurs (RBA)
- РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)
Russische Taxateursvereniging (RSA)

Servië

- NACIONALNO UDRUŽENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)
Servische Nationale Taxateursvereniging (NAVS)

Slovenië

- SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR)
Sloveens instituut van accountants

Spanje

- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE ANÁLISIS DE VALOR (AEV) Spaanse
vereniging van waardeanalyse
- ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU) Spaanse
vereniging voor vastgoed- en stedelijke taxatie
- ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE SOCIEDADES DE VALORACIÓN (ATASA) Spaanse
Beroepsorganisatie voor taxatiebedrijven

Zweden

- SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF
Zweedse beroepsbeoefenaars voor de bebouwde omgeving

Verenigde Arabische Emiraten

- دائرة الأراضي و الأملاك - مركز التقييم العقاري
Dubai Land Department (TAQYEEM)

Verenigd Koninkrijk

- CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV) Centrale vereniging van agrarische
taxateurs
- INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV) Instituut voor inkomstenbeoordeling
en taxatie

Verenigde Staten

- APPRAISAL INSTITUTE (AI) Taxatie-instituut

In The European Group of Valuers' Associations

(TEGoVA) zijn 63 landelijke taxateursverenigingen uit 34 landen verenigd. Deze verenigingen vertegenwoordigen 70.000 bevoegde taxateurs, die ofwel als zelfstandige opereren ofwel in dienst zijn van gespecialiseerde adviesbureaus, private ondernemingen, overheidsdiensten of financiële instellingen, zowel op plaatselijk als op landelijk niveau. Op grond van de betrouwbaarheid van de door TEGoVA opgestelde Europese taxatiestandaarden (EVS) voor de taxatie van voor niet-commerciële doeleinden bedoelde onroerende zaken ten behoeve van hypotheekverstrekking wordt in de Europese Richtlijn hypothecair krediet naar deze standaarden verwezen. Daarbij heeft de Europese Centrale Bank in haar handboek voor beoordeling van de kwaliteit van activa (Asset Quality Review Manual) aan de EVS een hogere status toegekend dan aan andere standaarden ten behoeve van het actualiseren van de waarde van vastgoedzekerheden die de banken bezitten. TEGoVA ondersteunt en verenigt taxateurs van de hoogste klasse en kent titels toe (Recognised European Valuer [REV] en TEGoVA Residential Valuer [TRV]). Zij waarborgt educatie en ethisch verantwoord gedrag in heel Europa met haar minimale opleidingsvereisten en de Europese Gedrags- en Beroepscode voor taxateurs.

