

EUROPEAN VALUATION STANDARDS

10TH EDITION — 2025

Dutch version 



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

EUROPESE TAXATIE STANDAARDEN

10^{de} EDITIE – 2025



Opgedragen aan **Roger Messenger**
1958-2020
Transformatieve voorzitter van TEGOVA

In geval van discrepantie tussen
taalversies prevaleert de
oorspronkelijke Engelstalige
versie.

TEGOVA Nederland

TEGOVA Nederland bestaat uit de NVM en Vastgoed Nederland. Verder zijn de NRVt en de Waarderingskamer lid van TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations).

Stichting TEGOVA Nederland waarborgt op transparante en uniforme wijze de kwaliteit van het taxatievak en de harmonisering van taxatiestandaarden volgens de European Valuation Standards (EVS). Deze vertaling van de EVS 2025 is een gezamenlijk project van TEGOVA Nederland, NRVt en de Waarderingskamer.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)

Vastgoed Nederland (VNED)

Waarderingskamer



INHOUD

Voorwoord	12
Inleiding	15
Leden van de Europese Raad voor taxatiestandaarden, gecoöpteerde leden voor taxatie van landbouwproducten, secretariaat	17
Dankbetuigingen	19

I. Europese Taxatiestandaarden 20

EVS 1	Marktwaarde	24
	1. Inleiding	25
	2. Toepassingsgebied	26
	3. Europese taxatiestandaard 1 – Definities van marktwaarde en markthuur	27
	4. Toelichting	28
	5. Uitgangspunten	35
	6. Bijzondere uitgangspunten, inclusief waarde bij alternatief gebruik en waarde bij gedwongen verkoop	37
	7. Overige zaken	40
EVS 2	Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde	41
	1. Inleiding	42
	2. Toepassingsgebied	42
	3. Grondslag voor de waarde	42
	4. Reële waarde	43
	5. Bijzondere waarde	46
	6. Beleggingswaarde	47
	7. Hypotheekwaarde	49
	8. Verzekerbare waarde	50
	9. Waarden ten behoeve van plaatselijke en landelijke belastingen	50
	10. Waarden voor onteigening en/of compensatie	50

EVS 3	De bevoegde taxateur	51
	1. Inleiding	52
	2. Toepassingsgebied	52
	3. Algemeen	52
	4. De bevoegde taxateur	53
	5. Toelichting	54
EVS 4	Het taxatieproces	57
	1. Inleiding	58
	2. Toepassingsgebied	58
	3. Opdrachtvoorwaarden	58
	4. Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen	59
	5. Toelichting	60
	6. Onderbouwing van de taxatie	65
	7. Taxatiebeoordeling	66
EVS 5	Rapportage inzake taxatie	69
	1. Inleiding	70
	2. Toepassingsgebied	70
	3. Taxatierapport – Definitie	70
	4. Het taxatierapport	70
EVS 6	Taxatie en energie-efficiëntie	73
	1. Inleiding	74
	2. Toepassingsgebied	74
	3. Europese taxatiestandaard 6 – Taxatie en energie-efficiëntie	74
	4. De belangrijkste eisen op het gebied van constructie en renovatie volgens de Richtlijn energieprestatie van gebouwen	75
	5. De voorbeeldfunctie van gebouwen en overheidsinstanties volgens de Energie-efficiëntierichtlijn	79
	6. Toelichting	80

II. Taxatiemethodiek 83

1. Inleiding	85
2. Toepassingsgebied	86
3. Definities	86
4. Taxatiebenaderingen	86
5. Algemene opmerkingen	87
6. De vergelijkingsmethode	90
7. De inkomstenbenadering, methoden en modellen	92
8. De kostenbenadering	105
9. De residuele methoden	120
10. Gebruik van meerdere taxatiemethoden	122
11. De laatste controle	123

III. Europese taxatierichtlijnen 124

EVGN 1 De Europese taxatiestandaarden toepassingen in oorlogsomstandigheden 125

1. Toepassingsgebied	126
2. Toepassing van de EVS op oorlogsschade	126
3. De taxateur	127
4. Het taxatieproces	128
5. Het taxatierapport	132
6. Buiten de taxatie – Aanvullende schadeposten	133
7. De kosten van naoorlogse wederopbouw	134

BIJLAGE Enkele potentieel te waarderen zaken 137

EVGN 2 Waardering van hypothecaire leningen – Voorzichtig conservatieve Waarderingscriteria 139

1. Inleiding	140
2. Toepassingsgebied	141
3. Commentaar	141

EVGN 3 EVS Taxatierapporten 148

I. Het EVS Taxatierapport voor Woningen	149
II. Het EVS Taxatierapport voor Kantoren	157

EVGN 4	Waardering van agrarisch vastgoed	166
1.	Inleiding	167
2.	Toepassing van Europese Waarderingsstandaarden	170
3.	Waarderingsmethodologie	172
4.	Bepaling van de marktwaarde	179

De delen 5-8 zijn een integraal onderdeel van deze leidraad en van EVS 2025. Ze staan op de TEGOVA-website, niet in de papieren of elektronische versie van het Blue Book.

5.	Landbouwgrond, boerderijen en landgoederen	
6.	Landbouwgewassen en andere activa	
7.	Meerjarige gewassen	
8.	Bosbouw	
9.	Klimaatverandering	181
10.	Technologie, gegevens en agrarisch eigendom	184

BIJLAGE EVS landbouw taxatierapport **186**

EVGN 5	Reële waarde voor financiële verslaggeving	196
1.	Inleiding	197
2.	Toepassingsgebied	197
3.	IFRS waardering tegen reële waarde	198
4.	IFRS 13 definitie van hoogste en beste gebruik	198
5.	Hiërarchie in reële waarde	200
6.	De rol van de taxateur bij het bepalen van de hiërarchie in reële waarde	203
7.	Waarderingsmethoden	204
EVGN 6	Kostenevaluatie voor verzekeringsdoeleinden	206
1.	Inleiding	207
2.	Toepassingsgebied	208
3.	Definities	208
4.	De beoordeling	210
5.	Rapportage	212

IV. Minimale opleidingsvereisten 213

- | | |
|--|-----|
| 1. Inleiding | 215 |
| 2. Beknopt overzicht van de syllabus | 215 |
| 3. Gedetailleerd overzicht van de syllabus | 216 |

V. TEGOVA Gedragscode 2025 221

VI. Taxatie en duurzaamheid 225

- | | |
|--|-----|
| 1. Inleiding | 226 |
| 2. Duurzaamheid – Definities | 234 |
| 3. Duurzaamheid en gebruikers van vastgoedobjecten | 240 |
| 4. Wetgeving | 247 |
| 5. Taxatie en duurzaamheid | 253 |

VII. European Valuation Information Papers 260

EVIP 1 Taxeren in niet-transparante markten 261

EVIP 2 Portefeuilletaxatie 266

- | | |
|---|-----|
| 1. Een portefeuilletaxatie | 267 |
| 2. Een portefeuilletaxatie uitvoeren | 269 |
| 3. Het resultaat | 271 |
| 4. Waarden van onderdelen van objecten | 271 |
| 5. De reële waarde van een portefeuille voor jaarrekeningen rapporteren | 272 |

EVIP 3 Waardeverdeling tussen grond en gebouwen 274

- | | |
|---|-----|
| 1. Inleiding | 275 |
| 2. Toepassingsgebied | 276 |
| 3. Definities | 276 |
| 4. Toelichting | 278 |
| 5. Verdeling in de praktijk | 281 |
| 6. Verdeling over componenten van gebouwen op grond van de IFRS-standaarden voor jaarrekeningen | 285 |

EVIP 4	Taxatie en overige kwesties in verband met periodieke belasting op vastgoed	288
	Samenvatting	289
	1. Definitie van de vastgoedobjecten	290
	2. Taxatie	290
	3. Het bijhouden van het taxatieregister	295
	4. Hertaxatie	296
	5. Betwistingen, geschillen en bezwaren	297
	6. De belasting toepassen	298
	7. Vrijstellingen en verminderingen	299
	8. Hogere of bijkomende kosten	300
EVIP 5	Meerdere belangen in voor bewoning bestemd vastgoed	301
	1. Inleiding	302
	2. Taxatie	303
	3. Meerdere eigenaren	303
	4. Huurovereenkomsten en andere rechten	306
	5. Voor bewoning bestemde caravanparken	313
	6. Onvervreemdbaar en wettelijk niet-verdraagbaar vastgoed	314
EVIP 6	Monumentaal vastgoed (wettelijk beschermd vastgoed)	317
	1. Terminologie	318
	2. Richtlijn	318
	3. Taxatie	319
EVIP 7	Huurovereenkomsten en huurregulering betreffende voor bewoning bestemd vastgoed	321
EVIP 8	Overstromingen en de taxatie van vastgoed	324
	1. Inleiding	325
	2. Het bredere beeld	325
	3. Welke effecten heeft dit op langere termijn op de taxatie?	325

VIII. Europese code voor metingen 329

- | | |
|--------------------------------|-----|
| 1. Inleiding | 331 |
| 2. Toepassingsgebied | 331 |
| 3. Definities | 331 |
| 4. Bouwmetingen in de praktijk | 337 |

IX. Kwalificatie-erkenning door TEGOVA 342

X. EU-wetgeving en taxatie van vastgoed 346

- | | |
|--|-----|
| 1. Algemene inleiding | 348 |
| 2. Door de EU-wetgeving vereiste taxaties van vastgoed | 353 |
| 3. EU-wetgeving als onderdeel van de taxatiematrix | 377 |
| 4. Taxatie van vastgoed en belastingheffing | 398 |

Membership of TEGOVA 414

Woordenlijst 421

VOORWOORD

Er bestaat al lang een relatie tussen EU-wetgeving en Europese taxatiestandaarden (EVS): de wet vormt de normen en zonder de normen zou de wet onuitvoerbaar zijn. Die relatie heeft een nieuw niveau van verfijning bereikt in het kielzog van de meest waarderingsrijke wetgeving in de geschiedenis van de Unie. Het bankenpakket zorgt voor de veiligheid en zekerheid van de financiële en vastgoedmarkten en de Europese Green Deal beschermt en herstelt het land en maakt het gebouwenbestand CO2-vrij. EVS 2025 gaat verder waar deze wetten ophielden en vertaalt ze naar de taxatiepraktijk.



De pijler van het **bankenpakket** is een herziene verordening kapitaalvereisten (CRR) die waardering nog centraler stelt in de primaire eisen van de verordening centraal komt te staan in de primaire doelstelling van de verordening om het Europese financiële stelsel te ondersteunen door de kwantiteit en kwaliteit van bankkapitaal te waarborgen en waarborgen te bieden tegen door waardering veroorzaakte systeemrisico's voor banken. De marktwaarde wordt nu 'aangevuld' met een concept van 'vastgoedwaarde' op basis van een taxatie aan de hand van 'conservatieve voorzichtige waarderingscriteria' waarbij:

- i. de waarde verwachtingen over prijsstijgingen uitsluit;
- ii. de waarde wordt aangepast om rekening te houden met de mogelijkheid dat de huidige marktwaarde aanzienlijk hoger is dan de waarde die houdbaar zou zijn gedurende de looptijd van de lening.

Ten minste wat de waardering van bankzekerheden betreft, zijn de Europese autoriteiten niet langer tevreden met een op zichzelf staande 'marktwaarde' die ze terecht beschouwen als een 'contante waarde' op de waardepeildatum. Ze willen 'de toekomst veiligstellen' door verwachte prijsstijgingen uit te sluiten en het potentieel voor toekomstige lagere marktprijzen/waarden te internaliseren.

Een jaar voordat de verordening formeel werd goedgekeurd, zodra we wisten dat er politieke overeenstemming was over deze specifieke bepaling, publiceerde de European Valuation Standards Board (EVS) richtlijnen over de toepassing van conservatieve waarderingscriteria in de verschillende situaties waarmee een taxateur te maken kan krijgen: waardering op basis van de inkomstenbenadering, gebruik van het directe kapitalisatiemodel, een DCF-model, behandeling van huurverhogingen en berekening van de winst van de ontwikkelaar bij de residuele waarderingsmethode. Dit alles is nu opgenomen in een Guidance Note (EVGN 2) in EVS 2025.

De **Europese Green Deal** is het meest ambitieuze en uitgebreide wetgevingspakket van de EU sinds het 300-wettenprogramma ter voltooiing van de interne markt veertig jaar geleden. Het bekende doel – verankerd in de Europese Klimaatwet – is Europese CO₂-neutraliteit in 2050 en een reductie van 55% in broeikasgasemissies in 2030 ten opzichte van 1990. Om dit te bereiken moest het pakket de vier grote uitstoters van koolstof omvatten: landbouw, industrie, transport en gebouwen (de laatste is met 36% de grootste bron).

Voor gebouwen staat alles nu in de wetboeken: Uitbreiding van de EU-regeling voor de handel in emissierechten naar gebouwen en vervoer, de richtlijn hernieuwbare energie, de richtlijn energie-efficiëntie met zijn versnelde decarbonisatie van het openbare gebouwenbestand op elk niveau van overheid en openbaar eigendom, en de richtlijn energieprestaties van gebouwen die bepaalt dat alle nieuwe gebouwen tegen 2030 emissievrij moeten zijn, de organisatie van de energie-efficiëntie-renovatie van het slechtst presterende openbare en particuliere gebouwenbestand tegen 2030, 2033 of 2035, afhankelijk van het type gebouw, en de massale installatie van zonne-energie op daken met nog kortere termijnen.

EVS 2025 is ook deze uitdaging aangegaan. Voortbouwend op de vooruitziende blik van EVS 2020's EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie die taxateurs al opdroeg om bij hun schattingen van de marktwaaarde rekening te houden met wettelijke deadlines en buigpunten zoals verkoop of verhuur voor energie-efficiënte renovatie, beschrijft de nieuwe EVS 6 een residuele aanpak om dit te doen.

Dit alles is een revolutie. Opeenvolgende Blue Books hebben de EU-wetgeving inzake energie-efficiëntie gedocumenteerd, maar tot 2020 gaven de eigenlijke normen de taxateur nooit de opdracht om er iets mee te doen en tot nu toe werd nooit aangegeven hoe. Jarenlang bleven de Europese autoriteiten ons aansporen om 'energie-efficiëntie te waarderen', maar wij zijn een noodzakelijkerwijs conservatieve beroepsgroep – we wilden geen waarde creëren voor politieke doeleinden op markten waar niets erop wees dat energie-efficiëntie renovatie een significante impact had op de waarde. Pas toen de Green Deal de verplichte transformatie van het slechtst presterende gebouwenbestand binnen strikte deadlines voorschreef, hadden we markt veranderende regelgeving waar we iets mee konden.

Maar de EU-klimaatwetgeving is niet langer een aparte en afgeschermd milieukwestie die los staat van de rest. Het "bankenpakket" is symbiotisch met de Green Deal om de zeer goede reden dat de veiligheid en zekerheid van de financiële markten niet bestand zijn tegen het niet halen van de klimaatdoelstellingen van de EU. Daarom is het hele banktoezichtstelsel van de EU opnieuw ingesteld om de klimaatdoelstellingen te integreren.

Onder de nieuwe CRR en andere wetgeving hebben banken een sterk verbeterde verplichting om hun blootstelling aan risico's op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG) te rapporteren, verplichtingen die niet altijd duidelijk zijn geformuleerd vanwege een zekere verwarring over de precieze aard van de bestanddelen van E, S & G en de mate waarin elke letter van toepassing is op vastgoed.

Voor vastgoed is de 'E' duidelijk dominant. Regelgevers en toezichthouders in de EU dringen er bij banken op aan om bij de rapportage over hun blootstelling aan milieurisico's verder te gaan dan energie-efficiëntie. De grote uitdaging voor onze beroepsgroep is om klimaatproblemen aan te pakken zonder ooit kunstmatig waarde te creëren of te vernietigen.

Conclusie: Taxatie, zij het naar een marktwaarde ter plekke of naar een voorzichtige waarde op langere termijn, vereist herkenbare, onderscheidbare markteffecten. Dat betekent niet dat er niet tegelijkertijd meer gebeurt om de gebouwde omgeving en de vastgoedmarkten te transformeren: Vastgoed in al zijn aspecten maakt nu deel uit van de EU Taxonomy met de bijbehorende rapportageverplichtingen voor beursgenoteerde en grote bedrijven, de Green Deal reguleert de hele bouwketen en gebouwen staan ook centraal in de levenscyclusbenadering van circulariteit van de Green Deal. Taxateurs moeten zich bewust zijn van deze fenomenen, zelfs als ze deze niet kunnen isoleren en kwantificeren in het proces van het schatten van de waarde van een gebouw. EVS 2025 gaat hierin nog verder dan voorheen, in het hoofdstuk Klimaatverandering 9 van EVGN 4 Taxatie van Agrarisch Vastgoed, in Deel VI over Taxatie en Duurzaamheid, in EVIP 8 Overstroming en de Taxatie van Vastgoed en in Deel X Wetgeving van de Europese Unie en Taxatie van Vastgoed. Misschien wel het meest cruciale van alles is dat de minimale opleidingsvereisten van Deel IV zijn herzien om ervoor te zorgen dat taxateurs deze concepten beter beheersen vanaf het begin van hun carrière.

Helaas gaat het in het Europa van vandaag niet alleen om het bevorderen en veiligstellen van de economie en het milieu en het bevorderen van sociale vooruitgang; het is ook het toneel van een verschrikkelijke oorlog. Sinds de oprichting heeft TEGOVA Oekraïne en onze moedige Oekraïense collega's op alle mogelijke manieren geholpen. We hebben met name gereageerd op het verzoek van het State Property Fund van Oekraïne om begeleiding te bieden bij de toepassing van EVS op:

- De taxatie van oorlogsschade aan individuele eigendommen en bedrijven in Oekraïne, zoals uitgevoerd door taxateurs voor klanten
- De taxatie van de kosten van naoorlogse wederopbouw.

Ondanks de Oekraïense oorsprong is het geldig voor alle oorlogssituaties en is het nu de eerste leidraad in deze standaarden. Ik wil Jeremy Moody, vicevoorzitter van de European Valuation Standards Board, in het bijzonder bedanken voor zijn buitengewone inzicht en inzet voor dit onderwerp.

Ik ben van mening dat EVS 2025 de cirkel rond heeft gemaakt en taxatie op het scherpst van de snede van de EU-beleidsimplementatie heeft geplaatst met een feilloze focus op rigoureuze, op feiten gebaseerde waardebepaling.



Krzysztof Grzesik REV FRICS

Voorzitter van de Raad van Bestuur van TEGOVA

INLEIDING

Een essentieel doel van elke nieuwe editie van EVS is het begeleiden van marktontwikkelingen en veranderingen in de regelgeving. Sinds 2020 hebben er aanzienlijke transformaties plaatsgevonden, vooral omdat de Europese standaarden voor taxatie zijn ontworpen in overeenstemming met de EU-wetgeving die meer dan ooit invloed heeft gehad op taxaties. Deze snelle en ingrijpende veranderingen onder leiding van de EU verklaren de vele nieuwe aspecten van EVS 2025:



- EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie beschrijft nu in detail de methodiek die de taxateur moet volgen om de marktwaarde te bepalen in een door de EU-wetgeving voorgeschreven context van snelle verplichte renovatie van de slechtst presterende gebouwenvoorraad. De hoofdzakelijk residuele benadering is ook verbeterd door een herziening van de restmethoden in Deel II Methodiek.
- De waarderingsbepalingen van de herziene verordening kapitaalvereisten – waaronder een nieuwe 'vastgoedwaarde' die bestaat uit 'conservatieve voorzichtige waarderingscriteria' – worden diepgaand behandeld in Europese Waarderingsrichtlijn (European Valuation Guidance Note (EVGN)) 2 over waardering voor hypothecaire kredietverlening. Voor de 70 000 taxateurs van TEGOVA uit bijna elke EU-lidstaat en kandidaat-lidstaat wordt dit het belangrijkste instrument voor het combineren van de marktwaarde en de 'vastgoedwaarde' bij de taxatie van hypothecaire zekerheid door onze professionals.
- Landbouw is een belangrijk economisch en geopolitiek aandachtspunt geworden, wat heeft geleid tot de terugkeer na twintig jaar van een leidraad (EVGN 4) over taxatie van agrarisch vastgoed waarin alle aspecten aan bod komen, inclusief klimaatverandering en technologie en gegevens.
- Deel VI Taxatie en duurzaamheid is grondig herzien en uitgebreid om rekening te houden met de enorme veranderingen die de Europese Green Deal met zich meebrengt voor land en gebouwen.
- Deel X. Wetgeving van de EU en waardering van vastgoed, documenteert en verklaart uitvoerig de impact en professionele betekenis van de meest uitgebreide EU-wetgeving op het gebied van vastgoed en taxatie ooit.

Natuurlijk is een ander belangrijk doel van EVS om taxateurs te voorzien van hun essentiële praktijktool op de meest didactische manier en op een manier die ook begrijpelijk is voor klanten en de autoriteiten.

Het hele Blue Book is met het oog hierop herzien, maar ik wil in dit verband benadrukken dat het zeer succesvolle EVS Taxatierapport voor woningen nu is aangevuld met sjabloonrapporten voor kantoren (EVGN 3. II) en landbouw (bijlage bij EVGN 4).

EVS 2025 is van kracht vanaf 1 januari 2025.



Cédric Perrière REV MRICS

Voorzitter van de European Valuation Standards Board

LEDEN VAN DE EUROPESE RAAD VOOR TAXATIESTANDAARDEN GECOÖPTEERDE LEDEN VOOR TAXATIE VAN LANDBOUWPRODUCTEN, SECRETARIAAT

Leden

Cédric Perrière REV MRICS

Nationale Maatschappij van Vastgoeddeskundigen (CNEI)

Voorzitter

Jeremy Moody Hon REV

Centrale vereniging van landbouwtaxateurs (CAAV)

Vice-voorzitter

Julia Esperanza Barrasa Shaw REV MRICS

Asociación Española de Valoración Inmobiliaria y Urbanística (AEVIU)

Luis do Carmo Benedito REV

Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL)

Nino Beraia PhD MRICS REV

საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება

Onafhankelijke taxateursvereniging van Georgië (IVSG)

Prof. Dr. Sven Bienert MRICS REV

Verband Österreichischer Immobiliensachverständiger (VÖI)

Rolph Limpens

Vastgoedpro

Marcin Malmon REV MRICS

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

Izabela Rącka PhD REV

Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (PFSRM)

Federica Selleri REV MRICS

Associazione Società di Valutazioni Immobiliari (ASSOVIB)

Gecoöpteerde leden voor Agrarische Taxatie

Paulo Barros Trindade REV

Associação das Sociedades de Avaliação e Avaliadores de Portugal (ASAVAL)

Dr. Angelo Donato Berloco

E-Valuations - Istituto di Estimo e Valutazione (IEV)

Assoc. Prof. Mariya Stanimirova PhD

Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) / Kamer van onafhankelijke taxateurs in Bulgarije (CIAB)

Secretariaat

Gabriela Cuper

Michael MacBrien

DANKBETUIGINGEN

De auteurs van deze standaarden willen hun speciale dank uitspreken:

Aan Jeroen Dewispelaere en Rasmus Van Heddeghem van het toonaangevende EU-advocatenkantoor & DE BANDT voor hun zeer nauwkeurige werk aan deel X. Wetgeving van de Europese Unie en taxatie van vastgoed

Aan de ontwerpers van het Blauwe Boek, Gaby Gentenaar en Olivier Berquin van Hoet&Hoet wiens werk voor zichzelf spreekt

I. Europese Taxatiestandaarden

EVS SAMENVATTING

EVS 1 Marktwaaarde

Taxateurs moeten de volgende definitie van marktwaaarde hanteren die overeenkomt met de definitie in de (EU) Verordening Kapitaalvereisten No 575/2013 (the Capital Requirements Regulation):

"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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Met het oog op de uiteenlopende interpretaties van 'zakelijke transactie' in de verschillende taalversies van de CRR-definitie, hanteert TEGOVA een universeel toepasbare, algemene definitie als leidraad:

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

Taxateurs moeten de volgende definitie van markthuur hanteren:

"Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld."

EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaaarde

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

Behoudens voor zover dat in een specifiek geval is voorgeschreven op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving, moet 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.

EVS 3 De bevoegde taxateur

Elke taxatie die plaatsvindt in overeenstemming met deze standaarden dient te worden uitgevoerd door 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 waarde advies te geven op basis van een of meer erkende taxatiegrondslagen.

EVS 4 Het taxatieproces

De opdrachtvoorwaarden en de grondslag voor de taxatie dienen schriftelijk te worden vastgelegd en overeengekomen.

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 Rapportage inzake taxatie

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.

EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie

Een wettelijke verplichting tot het renoveren van een gebouw naar een hoger niveau van energie-efficiëntie voor een vastgestelde datum of bij een bepaald keerpunt (bijv. verkoop, verhuur, grote renovatie) brengt onvermijdelijk grote kosten met zich mee die effect hebben op de marktwaarde, aangezien de eigenaar op die datum of dat keerpunt de kosten voor de renovatiewerkzaamheden moet dragen.

Taxateurs moeten zich bewust zijn van deze wettelijke deadlines en keerpunten en wanneer deze zich voordoen, moeten zij voldoende rekening houden met de renovatiekosten om te voldoen aan het vereiste nieuwe niveau van energie-efficiëntie of toekomstige vereisten die dicht genoeg liggen bij het moment waarop deze van kracht worden en nadenken over de mate waarin deze kosten de marktwaarde op de waardepeildatum beïnvloeden.

EVS 1 Marktwaaarde

Taxateurs moeten de volgende definitie van marktwaaarde hanteren die overeenkomt met de definitie in de (EU) Verordening Kapitaalvereisten No 575/2013 (the Capital Requirements Regulation):

“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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.”

Met het oog op de uiteenlopende interpretaties van 'zakelijke transactie' in de verschillende taalversies van de CRR-definitie, hanteert TEGOVA een universeel toepasbare, algemene definitie als leidraad:

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

Taxateurs moeten de volgende definitie van markthuur hanteren:

“Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.”

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Europese taxatiestandaard 1 - Definities van marktwaaarde en markthuur
4. Toelichting
5. Uitgangspunten
6. Bijzondere uitgangspunten, inclusief waarde bij alternatief gebruik en waarde bij gedwongen verkoop
7. Overige zaken

1. Inleiding

- 1.1.** Marktwaaarde is een belangrijk begrip bij het vaststellen van een onderbouwde verwachting voor de prijs van een zaak. 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.
- 1.2.** '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 de persoon het nut van dat actief voor die persoon weer afgezet tegen zijn/haar 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 marktwaaarde 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.
- 1.3.** Deze uitgangspunten komen hieronder in artikel 4 nader aan de orde.
- 1.4.** De ultieme toets voor de marktwaaarde, 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.
- 1.5.** EVS 1 beziet marktwaaarde 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 “marktwaaarde”. 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 marktwaaarde voor:

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

2.2.1. 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 individueler 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 definities van marktwaaarde en markthuur in respectievelijk paragraaf 3.1 en paragraaf 3.4 zijn gebaseerd op de reeks uitgangspunten die in hoofdstuk 4 nader aan de orde komen.

3. Europese taxatiestandaard 1 – Definities van marktwaarde en markthuur

3.1. De definitie in (EU) Verordening Kapitaalsvereisten No 575/2013 (the Capital Requirements Regulation)

“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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld”

Ten behoeve van de interpretatie van 'zakelijke transactie' (arm's length transaction), hanteert TEGOVA een universeel toepasbare, algemene definitie als leidraad:

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

3.2. De door TEGOVA gehanteerde definitie van marktwaarde dient te worden geïnterpreteerd overeenkomstig de opmerking in hoofdstuk 4 hierna.

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. 'Markthuur'

“Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.”

3.5. De markthuur wordt doorgaans op jaarbasis vastgesteld.

- 3.6.** Deze 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 4 hierna.
- 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 waarde grondslag in plaats van op de in EVS 2 besproken alternatieve grondslagen.

4. Toelichting

4.1. Algemeen

- 4.1.1.** In dit deel wordt uiteengezet wat de belangrijkste relevante concepten zijn, namelijk:
- Het resultaat;
 - Het te taxeren vastgoed;
 - De transactie;
 - De waardepeildatum;
 - De bereidwilligheid en onafhankelijkheid van de hypothetische partijen;
 - De benodigde marketing;
 - De reflectie op de markt door de partijen.

4.2. Het resultaat

- 4.2.1.** "*Het geschatte bedrag...*"- Dit duidt op een prijs, uitgedrukt in geld (gewoonlijk in de plaatselijke valuta), die verschuldigd is voor het vastgoed niet verhoogd met nationale of lokale belastingen in een transactie tussen onafhankelijk van elkaar handelende partijen. 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.
- 4.2.2.** 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.

4.2.3. 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 de verhuurder kan worden verkregen, en de voordeligste huurprijs die in redelijkheid door de geïnteresseerde huurder kan worden verkregen.

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

4.3. Het te taxeren vastgoed

4.3.1. "... 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.

4.3.2. 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 vastgesteld voordat er een huurovereenkomst voorligt, moet de taxateur de materiële voorwaarden van de huurovereenkomst aan merken als uitgangspunten, waarbij doorgaans de conventies voor dat type vastgoed op de betreffende 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 markthuur moeten worden bijgesteld.

4.3.3. 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.

4.3.4. Het concept 'meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik' (HABU = Highest And Best Use) maakt een wezenlijk deel uit van de marktwaarde en is het gebruik van een vastgoedobject dat fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk en legaal is of dit naar alle waarschijnlijkheid zal worden, en dat op de datum van de taxatie de hoogste waarde van het vastgoed oplevert.

4.3.4.1. Een taxatie die rekening houdt met een “waarschijnlijk” of “redelijkerwijs waarschijnlijk” gebruik, zal alleen een deel van de waardestijging weerspiegelen dat naar verwachting zal ontstaan nadat een dergelijk gebruik volledig is toegestaan of, indien relevant, na het wegvallen van andere beperkingen.

4.3.4.2. 'Fysiek mogelijk' – Een redelijk waarschijnlijk en legaal gebruik dat de hoogste waarde voor het vastgoed biedt kan bestaan, maar dit is niet uitvoerbaar als, bijvoorbeeld, slechte bodemkwaliteit betekent dat de fundering de omvang van de beoogde constructie niet kan dragen.

4.3.4.3. 'Redelijkerwijs waarschijnlijk' – Dit houdt in dat specialistisch gebruik dat slechts relevant is voor een enkele bidder wordt genegeerd. Het staat ook toe dat gebruik in aanmerking wordt genomen dat in de toekomst waarschijnlijk mogelijk wordt, doordat bijvoorbeeld infrastructurele of andere beperkingen worden weggenomen (door bijvoorbeeld de aanleg van een nieuwe weg of maatregelen tegen overstromingen).

4.3.4.4. 'Legaal of naar alle waarschijnlijkheid legaal in de toekomst' – Potentiële kopers zijn van mening dat:

- Het bevoegd gezag in de voorzienbare toekomst waarschijnlijk een wijziging in het gebruik zal toestaan of een vergunning voor een voorgestelde ontwikkeling zal afgeven; of
- De wetgeving waarschijnlijk zal worden gewijzigd, zodat een momenteel onwettig gebruik of een onwettige ontwikkeling wettig wordt;
- Een vergunningstelsel naar verwachting strenger of minder streng wordt.

4.3.4.5. 'De hoogste waarde' – Dit weerspiegelt een beoordeling van de waarschijnlijkheid dat de markt verwacht dat het gebruik of de ontwikkeling die de hoogste waarde oplevert wordt behaald, alsmede de waarschijnlijk te maken kosten en, indien relevant, het waarschijnlijk hiermee te verdienen investeringsrendement, de tijd en alle overige met de uitvoering hiervan samenhangende factoren.

4.3.5. In de meeste gevallen zullen taxateurs snel constateren dat HABU hetzelfde is als het bestaande gebruik. Soms kunnen zij een waardevoller gebruik vaststellen, maar concluderen dat de kosten van een dergelijke wijziging van het gebruik te hoog zouden zijn en dat daarom het HABU nog steeds dezelfde waarde heeft als het op de datum van de taxatie bestaande gebruik.

4.4. De transactie

- 4.4.1. **"...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.
- 4.4.2. 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.
- 4.4.3. 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.
- 4.4.4. 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.
- 4.4.5. De hypothetische verkoop vindt plaats "*bij onderhandse overeenkomst*" en geldt daarom onder voorbehoud van onderhandelingen.
- 4.4.6. 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 overeen te komen huur 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.

4.5. De waardepeildatum

- 4.5.1. "... 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.
- 4.5.2.** De marktwaarde is uitdrukkelijk geen beoordeling van de waarde op langere termijn, maar uitsluitend op het moment van de hypothetische transactie.
- 4.5.3.** Het begrip "waardepeildatum" wordt gebruikt voor de datum waarop de taxatie wordt vastgesteld en waarop het waardeoordeel van toepassing is (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.
- 4.5.4.** 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.

4.6. De partijen – hypothetisch, bereidwillig en onafhankelijk van elkaar

- 4.6.1. "... tussen een bereidwillige koper ..."** – Dit veronderstelt een hypothetische koper, niet de daadwerkelijke koper. Een dergelijke persoon is gemotiveerd, maar niet verplicht om het vastgoed te kopen. Deze persoon is niet onwillig om te kopen noch vastbesloten om te kopen tegen elke prijs.
- 4.6.2.** Dezelfde bepaling is van toepassing op markthuur, waarbij wordt uitgegaan van een hypothetische potentiële huurder.
- 4.6.3.** 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 dicteert. Onder de personen die de markt uitmaken, is ook de huidige eigenaar (of, in het geval van huur, huurder) van het object begrepen.
- 4.6.4.** De staatssteunregels spreken van een van de verkoper onafhankelijke "zakelijke koper".
- 4.6.5. "... 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.
- 4.6.6.** Wederom geldt, voor wat betreft markthuur, dat de verhuurder een hypothetische persoon is en niet de daadwerkelijke eigenaar. Hij of zij 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.
- 4.6.7.** 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.
- 4.6.8.** Aldus zijn de marktwaarde en de markthuur onafhankelijk van, en worden deze niet beïnvloed door, de doelstellingen van de opdrachtgever van de taxatie.

4.6.9. "... 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.

4.7. De marketing

4.7.1. "...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.

4.7.2. Als voor een object de markthuur moet worden vastgesteld, 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.

4.8. Overweging van de zaak door partijen

4.8.1. "... 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 markthuur van toepassing op de bereidwillige verhuurder en huurder.

4.8.2. Partijen zullen aldus beoordelen wat op die datum in redelijkheid voorzienbaar is. 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.

- 4.8.3. "...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 gezien 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.
- 4.8.4. "... 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. Uitgangspunten

- 5.1.** Taxateurs hanteren een uitgangspunt wanneer ze uitgaan (of opdracht krijgen uit te gaan) van een feit dat hen onbekend is of dat redelijkerwijs niet door hen kan worden vastgesteld.
- 5.2.** 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 6.7 *onderstaand*). 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.
- 5.3.** 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 die, door het ontbreken van volledige informatie, 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 de mogelijkheid van een onnauwkeurigheid in het rapport vermeldt.

5.4. 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 bestaande gebruik hiervan, onder de vermelding dat eventuele regelingen of voorstellen van wetgevende organen een positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben.
- Risico op vervuiling of op de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen te omschrijven: Het kan noodzakelijk zijn om te vermelden dat het uitgangspunt aangehouden is dat dergelijke risico's niet aanwezig zijn.
- 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 vastgoed niet is overstroomd 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 getaxeerd, 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 kan ervan uitgaan (bijvoorbeeld bij hotel taxaties) 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.

- 5.5.** De vereiste uitgangspunten bij een taxatie waarvoor een inspectie niet verplicht is, worden besproken in EVS 4 onder 6.2.3.

6. Bijzondere uitgangspunten, waaronder waarde bij alternatief gebruik en waarde bij gedwongen verkoop

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

- 6.2.** Dit moet in het taxatierapport worden vermeld teneinde de opdrachtgever over de taxatie onder deze afwijkende omstandigheden te informeren. 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.

- 6.3.** Twee specifieke voorbeelden worden hieronder besproken:

- Waarde bij alternatief gebruik
- Waarde bij gedwongen verkoop

- 6.4.** 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.

- 6.5.** Indien er van bijzondere uitgangspunten wordt uitgegaan, moeten deze in het taxatierapport worden benoemd. Wanneer deze vooraf bekend zijn, worden zij ook in de opdrachtvoorwaarden vastgelegd (zie ook EVS 4 onder 5.8).

- 6.6.** Waarde bij alternatief gebruik

- 6.6.1. Definitie** – De waarde van het vastgoed bij een ander dan het huidige gebruik.

6.6.2. 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.

6.6.3. 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.

6.7. Waarde bij gedwongen verkoop

6.7.1. 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.

6.7.2. Toelichting – De waarde bij gedwongen verkoop is een marktwaarde op basis van een bijzonder uitgangspunt met betrekking tot de marketing-omstandigheden. 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.

- 6.7.3.** Op sommige markten zijn er nog meer specifieke problemen ontstaan bij inbeslagname van vastgoed in de nasleep van financiële crises. 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.
- 6.7.4.** 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 waarde advies kan in zo'n geval gewoonlijk worden vermeld uitgaande van het eigendomsrecht van de kredietverstrekker.
- 6.7.5.** 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.
- 6.7.6.** De taxateur dient te weten welke tijd beschikbaar is voor verkoop en welke relevante beperkingen zijn opgelegd aan de verkoper en deze te vermelden. 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 verkoper met opgelegde beperkingen.

7. Overige zaken

- 7.1. Documentatie** – Een professionele taxatie op grond van deze standaard dient correct en schriftelijk te worden vastgelegd op een wijze die doorzichtig en helder is voor de opdrachtgever en voor ieder ander die daarop in redelijkheid een beroep wil doen of deze wil beoordelen conform EVS 4.
- 7.2.** De definitie van marktwaarde (of, in het geval van verhuur, markthuur) dient zowel in de opdrachtvoorwaarden als in het taxatierapport te worden vastgelegd.
- 7.3. 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 worden gerapporteerd als bedrag bovenop de marktwaarde. Deze factoren kunnen de waarde weliswaar beïnvloeden maar maken er geen deel van uit.
- 7.4.** 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. Transactiebelastingen of belasting toegevoegde waarde (btw) zullen, gezien ze van invloed kunnen zijn op sommige of alle potentiële partijen, deel uitmaken van het bredere marktkader en beïnvloeden dus, samen met andere factoren, de waarde, hoewel de vanwege een transactie geheven specifieke belasting boven op de marktwaarde komt.
- 7.5.** 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.”*
- 7.6.** In die gevallen kan de taxateur ervoor kiezen de marktwaarde te vermelden zowel vóór als na deze realisatiekosten. 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 de Marktwaaarde

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

Behoudens voor zover dat in een specifiek geval is voorgeschreven op grond van Europese en nationale wet- en regelgeving, moet 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 marktwaaarde niet passend zijn of daaraan niet kan worden voldaan. Het resultaat is dan geen marktwaaarde.

- 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**

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 uitgangspunten voor het uitvoeren van een taxatie voor een bepaald doel.

3.2. Toelichting

- 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 geschikt zijn voor de uitvoering van een opdracht, dient een duidelijke en heldere definitie van de gehanteerde grondslag uitdrukkelijk te worden vermeld, en moet de taxateur toelichten waarom hij afwijkt van een erkende grondslag. In het taxatierapport moet worden vermeld dat de uiteindelijke waarde kan afwijken van de marktwaarde.
- 3.2.3.** Alle uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten die gebruikt worden, moeten in het taxatierapport worden vermeld.

4. Reële waarde

4.1. Reële waarde voor andere doelen dan financiële verslaglegging

4.1.1. Definitie – De reële waarde kan in het algemeen worden gebruikt als taxatiegrondslag voor onroerende zaken in de relatie tussen bepaalde specifieke deelnemers aan een (potentiële) transactie, in plaats van op basis van het uitgangspunt van een bredere (vastgoed)markt met mogelijke bidders. 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 respectievelijke doelen.”

4.1.1.1. 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.”

4.1.1.2. 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.

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

4.1.2. Toelichting

4.1.2.1. Het basisconcept van de definitie van reële waarde voor andere doeleinden dan financiële verslaglegging omvat het volgende:

- Het bedrag
- Het object
- De transactie
- De aard van de betrokken marktpartijen
- Andere relevante aangelegenheden

4.1.2.2. “De prijs die zou worden ontvangen ... of betaald ...” verwijst naar een billijke prijs (uitgedrukt in geld), te betalen voor het object (activa en passiva) in een transactie tussen twee bepaalde partijen, rekening houdend met hun respectievelijke belangen en de voor- en nadelen voor de koper van het verwerven van het vastgoed.

4.1.2.3. “... een vastgoedobject te verkopen”: het object, met inbegrip van bepaalde activa en passiva, dat het voorwerp is van de transactie. In sommige gevallen kan het goed worden overgedragen als een groep activa, zonder verplichtingen, zoals in een faillissementsprocedure of een rechtszaak.

4.1.2.4. “... in een ordelijke transactie” – Dit veronderstelt voldoende tijd voor beide partijen om alle relevante feiten en informatie te verzamelen die nodig zijn om de juiste kennis van en inzicht in het desbetreffende object en de specifieke omstandigheden te verkrijgen, en om een beslissing te kunnen nemen rekening houdend met hun individuele belangen en beweegredenen.

4.1.2.5. “... tussen bepaalde specifieke marktdeelnemers” – Dit veronderstelt een specifieke, bekende koper en verkoper, waarbij beide partijen niet altijd gemotiveerd en bereidwillig zijn, zoals bij geschillen waarbij één partij gewoonlijk gedwongen wordt om de transactie aan te gaan. Beide partijen nemen hun beslissing op basis van hun persoonlijke belangen, kennis, doelstellingen, begrip en rekening houdend met specifieke omstandigheden. De positie en belangen van de specifieke koper en specifieke verkoper kunnen verschillen van die van marktdeelnemers onder algemene marktomstandigheden, en daarom kan de reële waarde verschillen van de Marktwaaarde.

4.1.2.6. De reële waarde is met name relevant in situaties waarin, om welke reden dan ook, kan worden verwacht dat de werkelijke koper een ander bedrag zal betalen dan de marktwaaarde.

4.1.2.7. De reële waarde maakt het dus mogelijk de individuele waarde van een eigendom voor een bepaalde bidder te erkennen.

4.2. Reële waarde voor financiële verslaggeving

4.2.1. 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 marktwaaarde, vaak dezelfde resultaten kan opleveren als de marktwaaarde. Dit komt uitgebreider aan de orde in EVGN 5. 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)

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

4.2.1.2. 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.

4.2.2. Toelichting

4.2.2.1. Ten aanzien van financiële verslaglegging volgens IFRS 13 (*zie EVGN 5*), 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 niet te onderscheiden zijn van de marktwaarde.

4.2.2.2. Zie voor een gedetailleerdere bespreking van het vaststellen van de reële waarde EVGN 5, Reële waarde 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.

4.2.2.3. De reële waarde wordt in het algemeen vastgesteld op basis van het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik van het vastgoed zoals gedefinieerd in IFRS 13, d.w.z. het gebruik van het vastgoed dat per waardepeildatum fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is. Ondanks de verschillende bewoordingen, hebben de definities van IFRS 13 en EVS van HABU (= Highest And Best Use = meest doeltreffend en meest doelmatig gebruik) dezelfde betekenis.

5. Bijzondere waarde

5.2. Definities

- 5.1.1. **Bijzondere waarde** wordt gedefinieerd als een waarde advies waarbij rekening wordt gehouden met kenmerken die een specifieke waarde hebben voor een bijzondere koper.
- 5.1.2. Een **bijzondere koper** is een persoon voor wie het vastgoedobject een hogere waarde heeft dan voor andere spelers in de markt.

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 het netwerk te voltooien.
- 5.2.2. Bijzondere waarde kan soms 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.

5.2. 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 komt 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** - In de opdrachtvoorwaarden en taxatierapporten moet duidelijk worden aangegeven waarvoor deze waarde nodig is of wordt verstrekt en dat deze waarde kan afwijken van de marktwaarde van het object.

- 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 waarde mogelijkheden 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

6.2. Definities

- 6.1.1.** Dit is de waarde van een vastgoedobject voor een eigenaar of een toekomstige koper berekend op basis van hun eigen beleggingscriteria. Elke potentiële koper zal de beleggingswaarde van een vastgoedobject zelf berekenen. Die waarde kan vaak sterk afwijken van de marktwaarde.
- 6.1.2.** De beleggingswaarde wordt meestal gebruikt om de prestatie van beslissingen over de verwerving, het beheer, de ontwikkeling, de afstoting of andere acties met betrekking tot een vastgoedinvestering te meten.

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 vaststellen 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/haar eigen daadwerkelijke aandachtspunten, en niet voor een hypothetische partij;
- 6.2.2.** Het is belangrijk om een manier te kunnen vaststellen voor het bepalen van de waarde van het te verwerven vastgoed voor specifieke beleggers.

- 6.2.3.** Vanuit een kwantitatief oogpunt gezien, is beleggen in vastgoed gelijk aan beleggen in de kapitaalmarkten: voor een succesvolle belegging in vastgoed beoordelen beleggers de waarde van de vastgoedobjecten die ze kopen door een verantwoorde inschatting te maken van hoeveel winst die beleggingen zullen opleveren, ongeacht of deze door middel van waardestijging van het vastgoed, huurinkomsten, overheidssubsidie of een combinatie hiervan wordt behaald. Daarom zullen de uitgangspunten van de belegger betreffende de winstgevendheid van het actief en de mogelijke vermogenswinst, gecombineerd met de verwachte retentieperiode en de specifieke vereisten betreffende het investeringsrendement belangrijk zijn bij het vaststellen van de beleggingswaarde van een object voor die belegger.
- 6.2.4.** Deze waardegrondslag wordt gebruikt voor het beoordelen van de beleggingswaarde van een vastgoedobject voor een bekende individuele belegger. Dit proces dient te worden onderscheiden van de vaststelling van de marktwaarde: terwijl de marktwaarde de beste prijs is die redelijkerwijs in de markt wordt verwacht, rekening houdend met alle verschillende soorten waarschijnlijke bidders, is beleggingswaarde de maximumprijs die een bekende individuele bidder op grond van zijn/haar specifieke beleggingsvereisten zou bieden.
- 6.2.5. Te verzamelen informatie** – Voor het beoordelen van de beleggingswaarde heeft de taxateur het volgende nodig:
- Alle specifieke eigenschappen van de zakelijke of vastgoedportefeuille van de opdrachtgever die de toekomstige door het betreffende vastgoedobject te genereren kasstromen kunnen beïnvloeden;
 - De criteria van de opdrachtgever voor beleggen, aankopen of verhuren (zoals een streefrendement of de retentieperiode).
- 6.2.6. Verslaglegging** – Het conform EVS 5 opgestelde taxatierapport moet vermelden dat de gebruikte waardegrondslag de beleggingswaarde is en dat de marktwaarde hiervan kan afwijken.
- 6.2.7.** Het taxatierapport moet duidelijk maken dat het uitsluitend is opgesteld voor de betreffende opdrachtgever aan wie het is gericht, dat het specifieke vereisten en uitgangspunten bevat die uitsluitend op die opdrachtgever van toepassing zijn en dat eventuele externe partijen zich hierop niet kunnen beroepen.
- 6.2.8.** Het rapport moet de vereiste criteria en de door de opdrachtgever verschaft informatie vermelden.

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 vastgoed, rekening houdend met duurzame lange termijn aspecten van het vastgoed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is.

7.1.1. De definitie van hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value of MLV) verschilt tussen landen en zelfs binnen landen als gevolg van verschillende werkwijzen van financiële instellingen. Taxateurs die gebruikmaken van MLV moeten vermelden welke definitie en/of wetgeving zij toepassen.

7.2. Toelichting

7.2.1. Bovenstaande definitie is opgenomen in Verordening (EU) nr. 575/2013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen (Verordening Kapitaalvereisten (CRR – Capital Requirements Regulation)).

7.2.2. Volgens de CRR kan vastgoed dat als zekerheid dient voor gedekte obligaties “worden gewaardeerd tegen of op minder dan de Marktwaaarde of, in de lidstaten die in wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen strikte criteria hebben vastgelegd voor de beoordeling van de hypotheekwaarde, de hypotheekwaarde van dat vastgoed ...” (zie ook EVGN 2).

7.2.3. Het concept hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value of MLV) 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 financieringsdoeleinden, 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 lange termijn aspecten van het vastgoed en speculatieve elementen buiten beschouwing worden gelaten.

7.2.4. Verslaglegging – Het taxatierapport, opgesteld conform EVS 5, moet vermelden dat de vastgestelde waarde is gebaseerd op MLV en dat de marktwaarde hiervan kan afwijken.

8. Verzekerbare waarde

8.1. Definitie — Verzekerbare waarde omvat de kosten van het vervangen van het beschadigde vastgoedobject.

8.2. Toelichting

- 8.2.1.** De verzekerbare waarde moet, onder andere, eventuele toepasselijke bijkomende kosten zoals, onder andere, vergoedingen voor architecten, technici en dienstverleners, stedenbouwkundige vergunningen, licenties en goedkeuringen omvatten. Behalve indien anders opgedragen, dienen installaties en machines en eventuele andere materialen die geen geïntegreerd onderdeel van de constructie uitmaken te worden uitgesloten (aangezien deze doorgaans door een andere verzekering worden gedekt).
- 8.2.2.** Taxatie van de ondergrond is niet nodig, tenzij dit onder een door de verzekeringspolis gedekt vastgesteld risico valt (bijvoorbeeld overstroming, verontreiniging of een modderstroom). In sommige landen vallen dergelijke schadevergoedingen onder een aparte dekking.
- 8.2.3.** Bij het rapporteren van een verzekerbare waarde dient de taxateur de vervangingsgrondslag te vermelden waarop deze is geschat, dat er andere verzekerbare dekkingsgrondslagen beschikbaar kunnen zijn en dat de bouwvoorschriften die van toepassing zijn op het moment van verbouwing mogelijk hogere uitgaven vereisen.

9. Waarden 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 waarde grondslag 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 een eigendom of rechten daarop gedwongen worden verworven op grond van wettelijke bevoegdheden, wordt de eigenaar (en worden eventuele gebruikers) in passende mate gecompenseerd. Hoewel de compensatie bij onteigeningen dikwijls wordt gebaseerd op de marktwaarde, kan van dit principe worden afgeweken of zijn aanvullingen van toepassing wegens nationale of lokale wetgeving en als gevolg van jurisprudentie. Als zodanig zijn deze EVS niet de geschikte plaats om dit onderwerp nader te bespreken.

EVS 3 De Bevoegde Taxateur

Elke taxatie die plaatsvindt in overeenstemming met deze standaarden dient te worden uitgevoerd door 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 waarde advies te geven op basis van een of meer erkende taxatiegrondslagen.

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

1. Inleiding

Een opdrachtgever kan alleen vertrouwen op een taxatie als die professioneel is opgesteld door een taxateur die beschikt over voldoende vaardigheden, competenties, ervaring en die in staat is een objectief oordeel te geven.

2. Toepassingsgebied

Deze standaard vereist dat het taxatierapport door een bevoegde taxateur wordt opgesteld. Alle taxateurs die bijdragen aan een rapport dienen te beschikken over voldoende deskundigheid en te werken volgens professionele normen en, wanneer zij zich met taxatievraagstukken bezighouden, te voldoen aan de eisen van deze standaard.

3. Algemeen

- 3.1.** Een taxatie moet worden uitgevoerd door een bevoegde taxateur met de professionele kennis, vaardigheden, competenties en bekwaamheid om een objectief oordeel te geven dat in overeenstemming is met de vereisten van EVS inclusief de Gedragscode van Europese Taxateurs.
- 3.2.** Wanneer deskundigheid vereist is die buiten de competentie van de taxateur valt, wordt taxateurs aangeraden om, ter voorkoming van verwarring over verantwoordelijkheden en mogelijke contractuele aansprakelijkheidskwesties, ervoor te zorgen dat de klant, waar mogelijk, de deskundige rechtstreeks opdracht geeft, in plaats van dat de taxateur de deskundige opdracht geeft.
- 3.3.** Taxaties die openbaar gemaakt 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 over de waarde 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.
- 3.4.** 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/zij beantwoordt aan de vereiste van onafhankelijkheid (zie *Gedragscode*).

4. De bevoegde taxateur

(Alle verwijzingen naar 'taxateur' in dit boek betreffen een 'bevoegde taxateur')

4.1. Definitie – Een bevoegde taxateur is een natuurlijke persoon, al dan niet zelfstandig of in dienst van een taxatiebedrijf of een andere wettelijke entiteit, die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van taxaties en die kan aantonen:

- te beschikken over een relevante universitaire graad, een postacademische kwalificatie; of
- te beschikken over een andere academische of beroepskwalificatie met betrekking tot vastgoedtaxaties 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;
- zijn vakkennis te onderhouden en vergroten door middel van een relevant programma van permanente educatie;
- 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;
- 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;
- Alle wet- en regelgeving en ethische en contractuele eisen met betrekking tot de taxatie na te leven;
- de TEGOVA Gedragscode of een andere even strenge beroepscode na te leven;
- Te beschikken over een beroepsaansprakelijkheidsverzekering die passend is voor de taxatiewerkzaamheden die hij/zij op zich heeft genomen (tenzij de Lid organisatie dat niet voorschrijft).

4.2. Verbeterde competentie – Bevoegde taxateurs houden en vergroten hun professionele kennis door het volgen van een relevant programma voor permanente educatie. Zij bereiken dit niveau onder andere als zij verbeterde vaardigheden kunnen 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.

- 4.3. TEGOVA's Minimale Opleidingseisen (Minimum Educational Requirements (MER))** – Als onderdeel van haar onderwijsstrategie ter ondersteuning van professionele bekwaamheidsnormen, stelt TEGOVA Minimale Opleidingseisen (MER) op voor haar Member Associations om te eisen van hun gekwalificeerde leden. *(Zie Deel IV)*
- 4.4. Voortdurende professionele ontwikkeling** – Bevoegde taxateurs moeten hun deskundigheid op peil houden door op de hoogte te blijven van alle relevante ontwikkelingen, hetzij op wetgevingsgebied, hetzij op technisch gebied of anderszins, die van invloed zijn op uit te voeren opdrachten, zodat ze over de professionele deskundigheid blijven beschikken voor het opstellen en uitvoeren van taxaties.
- 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 te verzekeren van hun deskundigheid op het gebied van taxatie. *(REV en TRV zijn samengevat in deel IX en gedetailleerd beschreven op de TEGOVA website)*
- 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.

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.

5.2. Onafhankelijkheid van de taxateur en belangenverstrengelingen

- 5.2.1. 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 moeten schriftelijk aan de opdrachtgever worden meegedeeld en worden vastgelegd in het taxatierapport.
- 5.2.2. Elk feitelijk of vermeend belangenconflict moet schriftelijk worden meegedeeld aan de cliënt, die vervolgens kan kiezen of hij de opdracht al dan niet bevestigt. In geval van bevestiging moeten de bijzonderheden van het belangenconflict duidelijk in het taxatierapport worden vermeld.
- 5.2.3. Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarin de taxateur, ondanks de wensen van de opdrachtgever, toch weigert de opdracht te aanvaarden.
- 5.2.4. 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. EU-wetgeving inzake bevoegdheid en onafhankelijkheid van taxateurs

- 5.3.1. De Richtlijn hypothecair krediet 2014/17/EU (MCD) stelt in artikel 19(2) dat:

“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.”

5.4. 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 potentieel 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.** Taxateurs kunnen trachten hun aansprakelijkheid te beperken in de voorwaarden van hun overeenkomsten met de opdrachtgevers. 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 beroepsbeoefenaars hebben de taxateurs allereerst een plicht jegens hun opdrachtgevers. Beperkingen van hun aansprakelijkheid mogen niet ten koste gaan van de professionaliteit van de taxatie.
- 5.4.7. 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

De opdrachtvoorwaarden en de grondslag voor de taxatie dienen schriftelijk te worden vastgelegd en overeengekomen.

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.

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

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 of het taxatiebedrijf 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 waarde advies wordt gebaseerd.
- 3.2.** De gedetailleerde opdrachtvoorwaarden moeten schriftelijk worden overeengekomen aan het begin van het taxatieproces.
- 3.3.** 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.
- 3.4.** De opdrachtvoorwaarden dienen in overeenstemming te zijn met de eisen van de opdrachtgever; relevante wetgeving, vereisten van de beroepsvereniging van de taxateur en de meest recente uitgave van EVS.
- 3.5.** Als het produceren van schriftelijke voorwaarden wordt nagelaten, dan geldt dit als niet naleving van de EVS. Het zou bovendien kunnen leiden tot een ontoereikend verweer bij mogelijke rechtszaken in verband met vergoedingen, onachtzaamheid of prestatie.

3.6. 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. De opdrachtgever moet onmiddellijk schriftelijk op de hoogte worden gesteld van voorgenomen latere wijzigingen.

3.7. Minimaal moeten de volgende voorwaarden worden overlegd en overeengekomen:

- De identiteit van de opdrachtgever en die van eventuele andere beoogde gebruikers
- Het doel van de taxatie
- Het te taxeren fysieke vastgoed
- De eigendomssituatie
- De taxatiegrondslag(en)
- Een specifieke waardepeildatum;
- Verklaring dat geen sprake is van belangenverstrengeling. 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 van EVS
- De reikwijdte en omvang van onderzoeken
- 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 vergoedingen en andere kosten
- Algemene disclaimer
- Tijdschema voor de werkzaamheden.

(zie de tabel onder 5.9)

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/zij 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 verantwoordelijkheid van taxateurs dat zij (kunnen worden geacht te) beschikken over competenties en kwalificaties en niet onderhevig zijn aan belangenverstrengeling, of 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.** Een duidelijk en beknopt document, opgesteld en afgestemd vóór aanvang van de opdracht, zorgt ervoor dat opdrachtgevers en hun adviseurs weten wat ze kunnen verwachten en kunnen beoordelen of wat ze krijgen is wat ze wilden.
- 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 de opdrachtvoorwaarden 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.

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 moet de taxateur ervoor te zorgen dat in de opdrachtvoorwaarden wordt bevestigd dat het rapport met dergelijke beperkingen zal worden uitgevoerd en dat de specifieke beperkingen duidelijk in het rapport worden uitgelegd.

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 waarin het onderzoek is beperkt, de gehanteerde bijzondere uitgangspunten, de afhankelijkheid van de juistheid van de gebruikte informatiebronnen, het advies dat de taxatie weergeeft en de mate waarin wordt afgeweken van deze Standaarden.

5.9. Toelichting op minimale opdrachtvoorwaarden

De identiteit van de opdrachtgever	
Het doel van de taxatie	De taxateur moet verklaren dat de taxatie uitsluitend van toepassing is op het specifieke vermelde doel.
Het te taxeren vastgoed	Het adres moet worden vermeld evenals alle specifieke informatie die een exacte identificatie van het eigendom mogelijk maakt.

	Het volgende moet in overweging worden genomen: ➤ 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 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.
De eigendomssituatie	Specificeer indien sprake is van meerdere juridische belangen of zakelijke rechten welke moeten worden getaxeerd.
De waardegrondslag(en)	De gerapporteerde waardegrondslag(en) dient/dienen te worden gespecificeerd. Er dient een in de EVS erkende taxatiegrondslag te worden gebruikt, tenzij door de opdrachtgever, de beroepsorganisatie of door wet- en regelgeving iets anders wordt vereist.
Een specifieke waardepeildatum	
Belangenverstrengeling	Verklaring dat geen sprake is van belangenverstrengeling. Verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen (zie EVS 3.5.2)

De identiteit en status van de taxateur	Verklaring dat de taxateur in een externe, onafhankelijke hoedanigheid handelt. Bevestiging dat de voorschriften van de beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten en de gedrags- en gedragscode van TEGOVA worden nageleefd. Eventuele aan de taxateur toegekende kwalificaties en titels dienen te worden vermeld.
Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen van EVS	Alle uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten die door de opdrachtgever worden vereist bij het opstellen van de taxatie of het taxatierapport dienen te worden gespecificeerd. Daar waar wordt afgeweken van de EVS dienen deze afwijking en de daaraan ten grondslag liggende redenering en rechtvaardiging te worden vermeld. <i>(zie EVS 1)</i>
De reikwijdte en de omvang van het onderzoek	De reikwijdte en de omvang van het door de taxateur uit te voeren onderzoek dienen duidelijk te worden beschreven. De omvang van de inspectie (intern en extern) moet worden vermeld.
Gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie	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 moet in de voorwaarden worden vermeld dat de taxateur afgaat op die informatie en niet zal nagaan of de verstrekte informatie accuraat is. De taxateur accepteert geen aansprakelijkheid als de opdrachtgever informatie heeft achtergehouden of onjuiste informatie heeft verstrekt.

Alle eventuele beperkingen op publicatie	Eventueel overeengekomen beperkingen met betrekking tot publicatie, reproductie, openbare verwijzing of circulatie van het taxatierapport moeten worden vermeld.
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 is bewezen dat de taxatie aan de vereisten van EVS voldoet, dient hieraan te worden gerefereerd onder vermelding van de titel Europese taxatiestandaarden.
De grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding en andere kosten	Alle door de opdrachtgever te dragen relevante vergoedingen en andere kosten 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.
Standaard disclaimer	
Tijdschema voor de werkzaamheden	

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 moet de taxateur die het rapport ondertekent of een door de taxateur die het rapport ondertekent bij naam genoemde geschikte en gevolmachtigde persoon dit zelf gaan inspecteren. Daarbij zullen 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.
- 6.2.1.** Het taxatierapport moet de volgende informatie betreffende de inspectie bevatten:
- Datum van inspectie
 - Te ontvangen en te bestuderen informatie: een lijst van documenten en andere informatie afkomstig van externe partijen, zoals kadastrale gegevens, oppervlakken, huidige bezetting, huurovereenkomsten, enz., inclusief de bron van gegevens en ondersteunend bewijs
 - Bevestiging dat de inspectie door de taxateur of door een hiervoor geschikte, bevoegde persoon onder de verantwoordelijkheid van de taxateur is uitgevoerd
 - Naam en kwalificaties van de persoon die het vastgoed fysiek heeft geïnspecteerd
 - Verklaring dat de verantwoordelijkheid voor de inspectie berust bij de taxateur die het rapport ondertekent
 - Omvang van de uitgevoerde inspectie.
- 6.2.2.** De aard van de inspectie op locatie hangt af van het vastgoed en nationale wetgeving, gebruiken en praktijken, maar de taxateur moet de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de locatie die van invloed zijn op de waarde vast te leggen.

- 6.2.3.** 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.
- 6.2.4.** Het ontbreken van een inspectie of een beperkte inspectie moet worden vastgelegd in het taxatierapport, aangezien factoren die de waarde van het vastgoed aanzienlijk kunnen beïnvloeden, mogelijk niet zijn opgemerkt.
- 6.3.** Er moet aandacht worden gegeven aan het in kaart brengen van relevante factoren van financiële, juridische of regelgevende aard met betrekking tot het vastgoed.
- 6.4.** Na inspectie van het vastgoed moeten taxateurs proberen beschikbare (verkocht of te koop respectievelijk verhuurd of te huur staande) vergelijkbare objecten te vinden en te bestuderen, en deze uitgebreid te analyseren op een gewone grondslag voor wat betreft bewijs van prijzen en/of rendementen.
- 6.5.** De gerapporteerde cijfers moeten niet alleen worden vermeld maar ook onderbouwd. De taxatie is het eindresultaat van het door de taxateurs uitgevoerde onderzoek, waaruit blijkt dat zij over de vaardigheid beschikken om gegevens vanuit verschillende bronnen te vergaren, die informatie efficiënt te gebruiken en een weloverwogen advies te verstrekken.
- 6.6.** De inhoud van een taxatierapport wordt bepaald door het doel en de overeengekomen voorwaarden. In EVS 5 wordt de taxatierapportage behandeld.
- 6.7.** Indien de taxateur op de hoogte is van specifieke marktonzekerheid, volatiliteit of andere aangelegenheden die een risico meebrengen voor de waarde, moeten deze in overweging worden genomen en worden gerapporteerd.

7. Taxatiebeoordeling

- 7.1.** Een taxatiebeoordeling is een beoordeling van het rapport van een andere taxateur in de vorm van een taxatiebeoordelingsrapport.
- 7.2. In EVS is het niet:**
 - Een controle van de algehele nauwkeurigheid van een reeks taxaties ([zie EVIP 2](#)) op basis van een representatieve steekproef van vastgoedobjecten, inclusief de belangrijkste bevindingen van de uitgevoerde beoordelingen en uitgangspunten

- De door banken conform artikel 208 paragraaf 3 lid b van Verordening (EU) 575/2013 (De 'Capital Requirements Regulation' of Verordening Kapitaalsvereisten)¹ uitgevoerde beoordeling die EVS als een 'hertaxatie' interpreteert.

7.3. De doelstellingen van de beoordeling en de eisen waaraan de beoordelende taxateur moet voldoen zijn:

- Een beoordeling verschaffen of de taxatie aan de Europese Taxatiestandaarden voldoet
- De toegepaste documenten onderzoeken en beoordelen of deze op de juiste manier en nauwkeurig zijn gebruikt
- Eventuele onvolkomenheden en het effect hiervan op de conclusies vaststellen.

Opmerking – Het doel is niet om een nieuw taxatiebedrag te verschaffen, aangezien dit een nieuwe taxatie zou vereisen.

7.4. Naast de onderdelen die nodig zijn om de doelstellingen van de beoordeling te behalen, dient het taxatiebeoordelingsrapport minimaal het volgende te vermelden:

- De identiteit van de opdrachtgever en overige beoogde gebruikers
- Het beoogde doel van de beoordeling en het beoogde gebruik van de resultaten van de beoordeling
- De vereisten betreffende professionele onafhankelijkheid op basis waarvan de beoordelende taxateur een onbevooroordeelde, niet door enige externe partij beïnvloede mening dient te geven
- Of besprekingen met de oorspronkelijke taxateur hebben plaatsgevonden
- De uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten in de taxatiebeoordeling.

7.5. De aard en omvang van de werkzaamheden betreffende de beoordeling moet duidelijk worden vermeld op een manier die niet misleidend mag zijn voor de partijen die de overeenkomst aangaan of enige onafhankelijke bevoegde externe partij die wettelijk toegang heeft tot de overeenkomst betreffende de omvang van de werkzaamheden.

1. (b) de taxatie van het vastgoed wordt aan een beoordeling onderworpen wanneer uit de voor de instellingen beschikbare informatie blijkt dat de waarde van het vastgoed in vergelijking met de algemene marktprijzen aanzienlijk kan zijn gedaald en dit onderzoek wordt verricht door een taxateur die over de nodige kwalificaties, bekwaamheid en ervaring beschikt om een taxatie uit te voeren en die onafhankelijk is van het kredietbeslissingsproces. Voor leningen van meer dan EUR 3 miljoen of 5% van het eigen vermogen van een instelling wordt de taxatie van het vastgoed ten minste om de drie jaar door een dergelijke taxateur uitgevoerd.

7.6. Het beoordelingsrapport moet duidelijk worden gepresenteerd en voldoende informatie bevatten, om de opdrachtgever en de beoogde gebruikers helderheid te verschaffen.

7.7. De beoordelende taxateur moet:

- Een Bevoegde Taxateur zijn, zoals gedefinieerd in EVS3
- Onafhankelijk zijn van de taxateur die de taxatie oorspronkelijk heeft uitgevoerd;

7.8. Als de beoordelende taxateur niet over alle informatie beschikt die voor de oorspronkelijke taxatie beschikbaar was, dan moet dit duidelijk worden vermeld.

EVS 5 Rapportage inzake Taxatie

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**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Taxatierapport - Definitie**
- 4. Het taxatierapport**

1. Inleiding

De taxatie moet helder en effectief aan de opdrachtgever worden gecommuniceerd. Het taxatierapport is het document op basis waarvan de opdrachtgever zijn beslissingen zal nemen. Dit moet dus nauwkeurig, transparant en voor de opdrachtgever te begrijpen zijn.

2. Toepassingsgebied

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

3. Taxatierapport – Definitie

Het **taxatierapport** is de uitgebreide mededeling van het professionele oordeel van de taxateur betreffende de waarde aan de opdrachtgever. Dit document bevat een gedetailleerde beschrijving van de reikwijdte, de belangrijkste uitgangspunten, de waardebepalingsmethoden en de conclusies van een opdracht. Het rapport geeft een professioneel waarde advies, gebaseerd op een erkende taxatiegrondslag, of erkende taxatiegrondslagen, binnen het kader van de Europese taxatiestandaarden.

4. Het taxatierapport

4.1. Algemeen

- 4.1.1. Een taxatierapport dient schriftelijk te zijn en op een betrouwbare en voor de gebruikers en opdrachtgevers begrijpelijke wijze te zijn opgesteld en gepresenteerd.
- 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 waarde advies, inclusief de gehanteerde vergelijkingswaarden. Ook moet 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 heldere en ondubbelzinnige mening te geven over de waarde op de waardepeildatum, waarbij alle zaken die in de voorwaarden en bepalingen van de opdrachtovereenkomst met de opdrachtgever zijn overeengekomen en alle overige belangrijke punten voldoende gedetailleerd staan vermeld en eventuele misverstanden ten aanzien van de reële toestand van het object worden uitgesloten.
- 4.1.4.** Het rapport dient zo te zijn geschreven dat het begrijpelijk is voor een persoon zonder kennis van het betreffende object of van taxaties.
- 4.1.5.** Aangezien op basis daarvan beslissingen kunnen worden genomen en financiële middelen kunnen worden vastgelegd of ingetrokken, dient de taxateur, indien hij een uitgesproken mening heeft over de sterke of zwakke punten van het object, deze te motiveren en te onderbouwen op zodanige wijze dat de lezer in staat is de getrokken conclusies te begrijpen.
- 4.1.6.** Als de taxateur met een taxatie is belast waarbij belangenverstrengeling op de loer ligt, moet die potentiële belangenverstrengeling worden vermeld met een schriftelijk bewijs van het feit dat de opdrachtgever hiervan op de hoogte is gebracht en inclusief vermelding van de maatregelen die zijn getroffen om te waarborgen dat de potentiële belangenverstrengeling de objectiviteit van de taxateur niet heeft geschaad.

4.2. Inhoud van een taxatierapport

- 4.2.1.** Een taxatierapport dient op adequate wijze verslag te doen van alle zaken die staan vermeld in de opdrachtvoorwaarden ([zie EVS 4](#)).
- 4.2.2.** Taxaties worden verricht voor diverse opdrachtgevers om diverse redenen en voor diverse gelegenheden. In sommige gevallen zal de opdrachtgever 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 opdrachtgever slechts van de huidige waarde van de portefeuille op de hoogte wil blijven. Het rapport kan bestemd zijn voor derden, of voor de opdrachtgever die als enige van de inhoud kennisneemt.

- 4.2.3.** 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 opdrachtgever. Welke vorm en inhoud het rapport krijgt dient derhalve met de opdrachtgever te worden overeengekomen aan het begin van de opdracht en schriftelijk in de opdrachtvoorwaarden te worden bevestigd.
- 4.2.4.** Het rapport moet ook informatie bevatten die relevant is 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 of voor een ander specifiek doel.
- 4.2.5.** Taxateurs moeten vermelden of zij tijdens de uitvoering van de taxatie kennis hebben gekregen van zaken die de gerapporteerde cijfers zouden kunnen beïnvloeden. 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.
- 4.2.6.** In gevallen waarbij de markt voor het object dat wordt getaxeerd te maken heeft met ongebruikelijke onzekerheid en die onzekerheid relevantie heeft voor de taxatie, dan moet de taxateur behoedzaam te werk te gaan, de kwestie onder de aandacht van de opdrachtgever brengen en in het rapport overeenkomstige verklaringen opnemen.
- 4.2.7.** Alle taxatierapporten moeten een verklaring bevatten dat de taxateur heeft voldaan aan de vereisten van deze Europese taxatiestandaarden. De taxateur moet vermelden in welke mate en om welke redenen eventueel van de standaarden is afgeweken en in voorkomende gevallen verklaren waarom een belangrijk onderdeel van het taxatieproces achterwege is gelaten.

EVS 6 Taxatie en Energie-Efficiëntie

Een wettelijke verplichting tot het renoveren van een gebouw naar een hoger niveau van energie-efficiëntie voor een vastgestelde datum of bij een bepaald keerpunt (bijv. verkoop, verhuur, grote renovatie) brengt onvermijdelijk grote kosten met zich mee die effect hebben op de marktwaarde, aangezien de eigenaar op die datum of dat keerpunt de kosten voor de renovatiewerkzaamheden moet dragen.

Taxateurs moeten zich bewust zijn van deze wettelijke deadlines en keerpunten en wanneer deze zich voordoen, moeten zij voldoende rekening houden met de renovatiekosten om te voldoen aan het vereiste nieuwe niveau van energie-efficiëntie of toekomstige vereisten die dicht genoeg liggen bij het moment waarop deze van kracht worden en nadenken over de mate waarin deze kosten de marktwaarde op de waardepeildatum beïnvloeden.

Mededeling vooraf: De regels die zijn vastgelegd in EU-richtlijnen moeten worden omgezet in nationale wetgeving, waarbij de lidstaten enige speelruimte behouden wat betreft de details. Daarom moeten taxateurs de in deze standaard opgenomen informatie aanvullen met kennis van vereisten die specifiek zijn voor hun land van praktijk. In het bijzonder zullen Taxateurs de segmenten van het nationale gebouwenbestand moeten identificeren die prioriteit krijgen bij renovatie evenals de deadlines of omslagpunten voor renovatie vaststellen alsook de energieprestatiecertificeringsklassen die met de renovaties moeten worden bereikt. Deze informatie zal gemakkelijk beschikbaar zijn bij de betreffende instanties, aangezien dit alles tijdig aan de Europese Commissie moet worden gerapporteerd.

1. Inleiding
2. Toepassingsgebied
3. Europese taxatiestandaard 6 – Taxatie en energie-efficiëntie
4. De belangrijkste eisen op het gebied van constructie en renovatie volgens de Richtlijn energieprestatie van gebouwen
5. De voorbeeldfunctie van gebouwen van overheidsinstanties volgens de Energie-efficiëntierichtlijn
6. Toelichting

1. Inleiding

- 1.1. De Europese 'Green Deal' is een pakket van bindende EU-wetgeving om de EU volledig koolstofvrij te maken tegen 2050 en de uitstoot van broeikasgassen in 2030 met 55% te verminderen ten opzichte van het niveau in 1990.
- 1.2. Een aantal van deze EU-wetten is gericht op het gebouwenbestand, de grootste energieverbruiker (40%) en uitstoter van broeikasgassen (36%). De belangrijkste wetten zijn Richtlijn (EU) 2024/1275 van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn (EU) 2023/1791 van 13 september 2023 betreffende energie-efficiëntie: er bestaan directe verplichtingen tot renovatie gericht op energie-efficiëntie die niet langer afhankelijk zijn van de eigen beslissing van de eigenaar om een grote renovatie uit te voeren.
- 1.3. De deadlines voor de initiële bouw- en renovatieverplichtingen liggen zo dicht bij elkaar (2030, 2033 en 2035), dat zij tot een snelle transformatie van de vastgoedmarkten en marktwaarden zullen leiden.
- 1.4. Taxateurs in sommige lidstaten zullen zich aan nationale wetgeving met strengere verplichtingen dan de in de EU-wet bepaalde minimumeisen moeten houden. Taxateurs kunnen ook markten aantreffen waarin onderscheid in prijs bestaat tussen meer of minder energie-efficiënte objecten.

2. Toepassingsgebied

Deze Standaard heeft betrekking op veranderingen in de vastgoedmarkt als gevolg van de Richtlijn energieprestatie van gebouwen en de Energie-efficiëntierichtlijn en de betreffende EVS-vereisten voor de schatting van de marktwaarde.

3. Europese taxatiestandaard 6 – Taxatie en energie-efficiëntie

Een wettelijke verplichting tot het bouwen of renoveren van een gebouw naar een hoger niveau van energie-efficiëntie voor een vastgestelde datum of bij een bepaald omslagpunt (bijv. verkoop, verhuur, grote renovatie) brengt onvermijdelijk grote kosten met zich mee die effect hebben op de marktwaarde, aangezien de eigenaar op die datum of dat omslagpunt de kosten voor de renovatiewerkzaamheden moet dragen.

Taxateurs moeten zich bewust zijn van deze wettelijke deadlines en omslagpunten en wanneer deze zich voordoen, moeten zij rekening houden met de renovatiekosten die nodig zijn om te voldoen aan het vereiste nieuwe niveau van energie-efficiëntie of aan toekomstige eisen die op een redelijk dichtbij gelegen moment van kracht zullen worden en nadenken over de mate waarin deze kosten de marktwaarde op de waardepeildatum beïnvloeden.

4. De belangrijkste eisen op het gebied van bouw en renovatie volgens de Richtlijn energieprestatie van gebouwen

4.1. Wat betreft het effect op de marktwaarde zijn de hoekstenen van de Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen als volgt:

- Minimumnormen voor energieprestatie en trajecten voor progressieve renovatie
- Met ingang van 01.01.2030 moeten alle nieuwe gebouwen emissievrij² zijn
- Gebruik van zonne-energiesystemen in gebouwen
- Gedeeltelijk geharmoniseerde en meer gebruikte energieprestatiecertificaten

4.2. Minimumnormen voor energieprestatie en trajecten voor progressieve renovatie

4.2.1. Niet voor bewoning bestemde gebouwen

- a) 16% van de slechtst presterende gebouwen moet in 2030 zijn gerenoveerd
- b) 25% van de slechtst presterende gebouwen moet in 2033 zijn gerenoveerd

²Een 'emissievrij gebouw' betekent een gebouw dat geen of zeer weinig energie nodig heeft, ter plaatse geen koolstofemissies uit fossiele brandstoffen en geen of zeer weinig operationele broeikasgasemissies genereert (zie de Richtlijn voor meer bijzonderheden).

- 4.2.1.1.** Individuele gebouwen kunnen hiervan worden vrijgesteld met het oog op het verwachte toekomstige gebruik van het gebouw, ernstige moeilijkheden of een ongunstige kosten-batenanalyse, zolang de vrijstellingscriteria nauwkeurig en strikt zijn en gelijke behandeling tussen gebouwen verzekeren, maar eventuele vrijstellingen moeten worden gecompenseerd door gelijkwaardige energieprestatievereisten in andere delen van het niet voor bewoning bestemde gebouwenbestand.
- 4.2.1.2.** In gevallen waarin de gehele renovatie die nodig is om de energieprestatiedrempels te behalen voor een bepaald gebouw tot een ongunstige kosten-batenanalyse leidt, zullen de lidstaten vereisen dat voor dat bepaalde gebouw ten minste de individuele renovatiemaatregelen met een gunstige kosten-batenanalyse worden uitgevoerd.

4.2.2. Voor bewoning bestemde gebouwen

- 4.2.2.1.** Ten opzichte van 2020 moet het gemiddelde primaire energieverbruik in kWh(m²/j) van het gehele bestand van voor bewoning bestemde gebouwen worden verlaagd met:

- a) Minimaal 16% in 2030
- b) Minimaal 20-22% in 2035

- 4.2.2.2.** Lidstaten zorgen ervoor dat minimaal 55% van de daling van het gemiddelde primaire energieverbruik wordt bereikt door middel van renovatie van de slechtst presterende voor bewoning bestemde gebouwen.

- 4.2.2.3.** Lidstaten verlenen geen onevenredige vrijstelling voor huurwoningen.

- 4.2.3.** De inspanning voor gebouwen stopt niet in 2033 of 2035. De Richtlijn bepaalt dat nationale renovatieplannen voor gebouwen stappenplannen moeten bevatten met nationaal vastgestelde doelen voor 2030, 2040 en 2050 met betrekking tot het jaarlijkse energie renovatiepercentage en meetbare voortgangsindicatoren voor de transformatie van bestaande gebouwen in emissievrije gebouwen in 2050. De plannen dienen iedere vijf jaar te worden opgesteld en ter beoordeling bij de Europese Commissie te worden ingediend.

4.2.4. Lidstaten kunnen besluiten de minimumnormen voor energieprestatie niet toe te passen op de volgende categorieën gebouwen:

- a) Gebouwen die officieel beschermd zijn als onderdeel van een aangewezen omgeving of vanwege hun bijzondere architectonische of historische waarde, of andere gebouwen die als nationaal erfgoed te boek staan, voor zover naleving van de normen hun karakter of aanzicht op onaanvaardbare wijze zou veranderen of als renovatie hiervan technisch of economisch niet haalbaar is
- b) Gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten
- c) Tijdelijke gebouwen die niet langer dan twee jaar gebruikt worden, industriepanden, werkplaatsen en niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven met een lage energievraag en niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven die worden gebruikt door een sector die onder een nationale sectorovereenkomst inzake energieprestatie valt
- d) Woongebouwen 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 energiegebruik zou zijn bij gebruik gedurende het hele jaar
- e) Op zichzelf staande gebouwen met een totale bruikbare vloeroppervlakte van minder dan 50 m²
- f) Gebouwen die eigendom zijn van de strijdkrachten of de centrale overheid en nationale defensiedoeleinden dienen, uitgezonderd individuele woonruimten en kantoorgebouwen voor de strijdkrachten en ander personeel in dienst van de nationale defensieautoriteiten

4.3. Met ingang van 01.01.2030 moeten alle nieuwe gebouwen emissievrij zijn (openbare gebouwen vanaf 01.01.2028)

4.3.1. Lidstaten kunnen ervoor kiezen om dit niet toe te passen op gebouwen waarvoor eerder dan 01.01.2030 aanvragen voor bouwvergunningen zijn ingediend.

Opmerking — Volgens de vorige richtlijn moesten nieuwe gebouwen sinds 2021 al bijna energieneutraal zijn.

4.4. Gebruik van zonne-energie installaties in gebouwen

4.4.1. De volgende verplichting is van toepassing:

- a) Op 31 december 2026, voor alle nieuwe openbare en niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 250 m²
- b) Op alle bestaande openbare gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan:
 - i. 2000 m², op 31 december 2027
 - ii. 750 m², op 31 december 2028
 - iii. 250 m², op 31 december 2030
- c) Op 31 december 2027, op bestaande niet voor bewoning bestemde gebouwen met een bruikbare vloeroppervlakte van meer dan 500 m², wanneer het gebouw een ingrijpende renovatie³ ondergaat of een actie die een administratieve vergunning voor renovatie van het gebouw, werkzaamheden aan het dak of aanbrengen van installaties vereist
- d) Op 31 december 2029, op alle nieuwe gebouwen met woonfunctie
- e) Op 31 december 2029, op alle nieuwe van een dak voorziene parkeergarages die fysiek naast de gebouwen zijn gelegen

4.5. Gedeeltelijk geharmoniseerde en meer gebruikte energieprestatiecertificaten (EPC's)

4.5.1. Door de gehele EU betekent EPC klasse 'A' een emissievrij gebouw en 'G' komt overeen met de aller slechtst presterende gebouwen in het nationale gebouwenbestand.

4.5.2. EPC's zullen meer worden gebruikt. Waren de EPC's in het verleden slechts vereist bij de bouw, verkoop of verhuur van gebouwen of gebouwunits aan een nieuwe huurder, tegenwoordig moeten zij ook worden overlegd na een ingrijpende renovatie of verlenging van het huurcontract. Zij zijn ook vereist voor alle gebouwen die in het bezit zijn van of worden gebruikt door overheidsinstanties.

³ 'ingrijpende renovatie' betekent naar keuze van de lidstaat:

- a) De totale kosten van de renovatie met betrekking tot de gebouwschil of de technische installaties hoger zijn dan 25% van de waarde van het gebouw, exclusief de grond; of
- b) Meer dan 25% van de oppervlakte van de gebouwschil een renovatie ondergaat

4.5.2.1. Een hogere mate van toepassing van EPC's is van cruciaal belang, omdat:

- Lidstaten moeten controleren of individuele gebouwen aan de renovatievereisten die zij volgens de Richtlijn op basis van EPC's hebben vastgesteld voldoen.
- De klasse en de renovatie-informatie van het EPC zullen als onderbouwing dienen voor het door de taxateurs opnemen van energie-efficiënte renovatie in de schatting van de marktwaarde, vooral omdat het EPC een evaluatie van de kosteneffectiviteit van de in het certificaat opgenomen aanbevelingen betreffende de renovatie op basis van een voorlopige kostenprognose moet bevatten. Als de voorlopige kostenprognose dicht bij de waardepeildatum ligt, kan de taxateur hiervan uitgaan bij de residuele taxatie als de kwaliteit van de informatie in het EPC voldoende wordt bevonden.

5. De voorbeeldfunctie van gebouwen van overheidsinstanties volgens de Energie-efficiëntierichtlijn

5.1. Iedere lidstaat zorgt ervoor dat ten minste 3% van de totale vloeroppervlakte van verwarmde en/of gekoelde gebouwen in eigendom van overheidsinstanties⁴ ieder jaar wordt gerenoveerd om ten minste te worden getransformeerd tot bijna energie neutrale⁵ of emissievrije gebouwen.

5.2. Wanneer overheidsinstanties een gebouw gebruiken dat zij niet in eigendom hebben, dienen zij te onderhandelen met de eigenaar, in het bijzonder bij het bereiken van een triggermoment, zoals:

- Verlenging van de huurovereenkomst
- Verandering van gebruik
- Ingrijpende reparatie- of onderhoudswerkzaamheden

met als doel contractuele bepalingen vast te stellen om van het gebouw een bijna-energie neutraal gebouw te maken.

⁴ Op alle niveaus van openbaar eigendom: centraal, regionaal, gemeentelijk

⁵ 'Een bijna-energie neutraal gebouw' betekent een gebouw waarbij de dicht bij nul liggende of zeer lage hoeveelheid energie in een zeer aanzienlijke mate wordt geleverd uit hernieuwbare energie, waaronder energie die ter plaatse of dichtbij uit hernieuwbare bronnen wordt geproduceerd (zie de Richtlijn voor meer bijzonderheden).

6. Toelichting

6.1. Bestaande gebouwen

6.1.1. Als er geen wettelijke deadline of triggermoment is die de wettelijke gebruiks- of vervreemdingsrechten van het betreffende gebouw beïnvloedt, tenzij dit van een bepaalde EPC-klasse is, bijvoorbeeld een verbod op het verkopen, verhuren, schenken of verbouwen van een gebouw, tenzij dit een bepaalde EPC-klasse heeft, en als er voldoende verkooptransacties of vermeldingen zijn van vergelijkbare objecten waarvoor geen wettelijke deadline geldt, kan de taxateur de marktwaarde van het betreffende object volgens de vergelijkingsmethode vaststellen. Deze benadering kan de marktwaarde op de waardepeildatum weergeven zonder dat een schatting van de renovatiekosten is vereist.

6.1.2. Als er wel een wettelijke deadline of triggermoment is dat de wettelijke gebruiksrechten of vervreemdingsrechten van het betreffende gebouw beïnvloedt, tenzij dit van een bepaalde EPC-klasse is, moet de taxateur in de meeste gevallen de residuele methode voor het bepalen van de marktwaarde toepassen en hierbij als volgt te werk gaan:

- a) De EPC-klasse van het gebouw vergelijken met de wettelijk vereiste klasse op het volgende triggermoment voor het betreffende gebouw
- b) De marktwaarde van het object schatten met als bijzonder uitgangspunt dat op de waardepeildatum dit tot de vereiste EPC-klasse is gerenoveerd door dit met vergelijkbare objecten van die EPC-klasse te vergelijken
- c) Met behulp van de residuele methode, van de bovenstaande de renovatiekosten om tot de vereiste EPC-klasse te komen, hiervan aftrekken
- d) Indien van toepassing, rekening houdend met de omvang van de renovatie en de marktpraktijk, andere kosten aftrekken, zoals de financieringskosten, honoraria en een ontwikkelaarswinst

6.2. Nieuwe gebouwen

6.2.1. In deze nieuwe context van ophanden zijnde emissievrije nieuwe gebouwen, moeten taxateurs op basis van het marktbewijs vaststellen of voltooide minder energie-efficiënte gebouwen, naar verwachting voor 2030 voltooide gebouwen of gebouwen waarvoor aanvragen voor bouwvergunningen voor 01.01.2030 zijn ingediend, een andere marktwaarde hebben.

6.2.2. Emissievrije gebouwen worden gerangschikt in EPC-klasse 'A'. Nieuwe gebouwen die van de klasse 'A' vrijgesteld zijn (zie 4.3.1.), vallen nog steeds onder de eerdere verplichting van de Richtlijn om bijna-energie neutraal te zijn. Het is veilig om te veronderstellen dat in de gewijzigde EPC-schalen die volgen uit de omzetting van de richtlijn in nationale wetgeving, bijna-energie neutrale gebouwen binnen EPC-klasse 'B' vallen.

6.2.1.1. Bij het taxeren van een nieuw klasse 'B' gebouw, kan de taxateur de procedure voor bestaande gebouwen in 6.1 volgen. Merk echter wel op dat er mogelijk weinig druk vanuit de regelgeving/markt aanwezig kan zijn om verschil te maken tussen 'B' en 'A' omdat:

- a) Een nieuw gebouw gedurende een lange tijd niet zal worden gerenoveerd en wetgeving in de nabije toekomst geen renovatie tot 'A' zal vereisen; en
- b) De kans op EU- of nationale subsidies klein is, aangezien alle dergelijke financiële hulp naar verwachting naar de slechtst presterende gebouwen zal gaan.

6.3. Gebouwen van overheidsinstanties

6.3.1. De verplichtingen volgens de Richtlijn energieprestatie gebouwen zijn op alle gebouwen, zowel openbare als particuliere gebouwen, van toepassing. De bepalingen van de Energie-efficiëntierichtlijn betreffende het jaarlijks renoveren van 3% van de overheidsgebouwen tot minimaal bijna-energie neutraal vormen hier een aanvulling op.

6.3.2. Bij het taxeren van een gebouw van een overheidsinstantie moeten taxateurs vaststellen:

- Of het gebouw voor verkoop of voor verhuur op de particuliere markt is bestemd. In dat geval is het niet langer een overheidsgebouw volgens de voorschriften op het gebied van energie-efficiëntie en valt het onder de standaardvereisten vermeld in 4.2 en onder de vereisten van deze standaard zoals vermeld in 6.1. Zo niet, dan is 6.3.2.1. of 6.3.2.2. van toepassing en wordt de marktwaarde geschat op basis van het bijzondere uitgangspunt dat het gebouw in handen van de overheid blijft en tot klasse B wordt gerenoveerd.
- Of de overheid prioriteit geeft aan opname van het gebouw in de 3%
- Of het overheidsgebouw van een particuliere verhuurder wordt gehuurd

6.3.2.1. Bij een gebouw dat prioriteit krijgt voor opname in de jaarlijkse 3% moeten taxateurs:

- De EPC-klasse van het gebouw - of bij het ontbreken hiervan de beste schatting van de taxateur van de waarschijnlijke EPC-klasse – vergelijken met de klasse die met 'bijna-energieneutraal' overeenkomt
- De marktwaarde van het object na de renovatie op de EPC-klasse 'bijna-energieneutraal' schatten
- Te werk gaan zoals vermeld in paragraaf 6.1.2. (c)

6.3.2.2. Bij een gebouw dat geen prioriteit krijgt voor opname in de jaarlijkse 3% en dat van een particuliere verhuurder wordt gehuurd, moeten taxateurs:

- Controleren op enige van de triggermomenten zoals vermeld in paragraaf 5.2.
- De EPC-klasse⁶ van het gebouw vergelijken met de klasse die met 'bijna-energieneutraal' overeenkomt
- De marktwaarde van het object na de renovatie op de EPC-klasse 'bijna-energieneutraal' schatten
- Te werk gaan zoals vermeld in paragraaf 6.1.2. (c)

⁶ Openbare gebouwen hebben veel vaker een EPC als ze worden verhuurd

II.

Taxatie Methodiek

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Definities**
- 4. Taxatiebenaderingen**
- 5. Algemene opmerkingen**
- 6. De vergelijkingsmethode**
- 7. De inkomstenbenadering, methoden en modellen**
- 8. De kostenbenadering**
- 9. De residuele methoden**
- 10. Gebruik van meerdere taxatiemethoden**
- 11. De laatste controle**

1. Inleiding

- 1.1. Technisch 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** gebruikt om het proces dat de taxateur bij het taxeren van het object toepast te beschrijven. Zodoende omvat een methodiek voor een gegeven situatie de keuze die de taxateur maakt ten aanzien van de toe te passen benadering(en), de keuze van de methode(n) en het gebruik van modellen of technieken om tot een interpretatie van de taxatiegegevens te komen en op basis daarvan een conclusie te trekken.
- 1.3. Er bestaat een hiërarchie voor definities; benaderingen, methoden en modellen. Een benadering is het eerste niveau binnen een hiërarchie van definities. De drie erkende benaderingen zijn markt, inkomsten en kosten ([zie verderop hoofdstuk 4 Taxatiebenaderingen](#)). Deze zijn allemaal gebaseerd op de onderliggende economische principes van prijsvorming en de keuze van de benadering zal afhankelijk van het doel en de aard van de taxatie variëren. Ieder van deze belangrijkste taxatiebenaderingen omvat verschillende gedetailleerde toepassingsmethoden en binnen deze methoden bestaan verschillende modellen. Sommige modellen zijn van kwantitatieve aard en andere meer kwalitatief, maar het zijn allemaal technieken die waarde toewijzen aan de kenmerken van onderdelen van een object.
- 1.4. EVS 2025 schrijft geen specifieke taxatiemethodiek voor, aangezien (tenzij toepasselijke regelgeving bestaat) het in alle gevallen gaat om deskundige beoordeling door de taxateur op basis van de aard van het object, 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/methodieken – het zou ongepast zijn om te pogen de toekomstige ontwikkeling te dwarsbomen door van de taxateurs te verlangen dat zij blijven vasthouden aan bepaalde, op dit moment erkende methoden/modellen.
- 1.5. Taxatiemethodiek maakt echter impliciet deel uit van de taxatiestandaarden en om die reden is deze paragraaf over taxatiemethodiek opgesteld. Gestandaardiseerde taxatiemethoden zorgen dat taxatierapporten voor de lezers hiervan transparant en begrijpelijk zijn; op hun beurt zorgen taxatiestandaarden dat bij taxaties extra aandacht wordt besteed aan goede werkwijzen en een grote nauwkeurigheid.

2. Toepassingsgebied

Deze paragraaf behandelt in heel Europa geaccepteerde methodieken voor de taxatie van ieder type vastgoed voor ieder doel, zoals in de sub-paragrafen hieronder nader zal worden uitgewerkt.

3. Definities

- 3.1. Waardegrondslag** - Een overzicht van de fundamentele uitgangspunten voor het uitvoeren van een taxatie voor een gedefinieerd doel.
- 3.2. Taxatiebenadering** - De fundamentele wijze waarop, met inachtneming van het beschikbare bewijs, de taxateur nadenkt over hoede waarde van het te taxeren vastgoed het best kan worden bepaald.
- 3.3. Taxatiemethode** - De specifieke procedure, gebaseerd op een of meer taxatiebenaderingen, aan de hand waarvan de taxateur tot een schatting van de waarde komt.
- 3.4. Taxatiemodel** - Een specifieke techniek voor de behandeling van gegevens die binnen het kader van een taxatiemethode wordt uitgevoerd.

4. Taxatiebenaderingen

- 4.1.** Voor het uitvoeren van een taxatie op basis van de relevante 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. Alle taxatiemethoden moeten de economische basisprincipes van de echte wereld weerspiegelen.
- 4.3.** Hoewel bepaalde verschillen bestaan in de toepassing en nog grotere verschillen in benaming, zijn er feitelijk slechts drie elementaire benaderingen voor het taxeren van grond en gebouwen: de marktbenadering (of vergelijkingsbenadering), de inkomstenbenadering en de kostenbenadering.

- 4.4.** Binnen de drie elementaire taxatiebenaderingen wordt een aantal taxatiemethoden gebruikt, afhankelijk van hoe de werkwijze voor het vaststellen van vastgoedprijzen zich binnen een bepaalde markt heeft ontwikkeld. Deze methoden worden voor één of meer van de drie elementaire methoden gebruikt, zoals passend voor de taxatie gebaseerd op het type vastgoed, de beschikbare gegevens, het doel van de taxatie, het type opdrachtgever, het lokale rechtskader, et cetera.
- 4.5.** In de **marktbenadering** wordt de waardering uitgevoerd door het vastgoedobject te vergelijken met referentie markttransacties die min of meer vergelijkbaar zijn c.q. de waarde onderbouwen van het type vastgoedobject.
- 4.6.** De **inkomstenbenadering** dient voor de waardering van alle vastgoedobjecten waarvan de (taxatie)waarde wordt verkregen door de geschatte toekomstige inkomsten uit het vastgoed te kapitaliseren of te verdisconteren, of die inkomsten nu bestaan uit huurpenningen of worden gegenereerd door de bedrijfsactiviteiten waarvoor het object wordt gebruikt. In sommige landen wordt de inkomstenbenadering, waarbij de feitelijke of potentiële stroom aan huurgelden wordt geanalyseerd en gekapitaliseerd, behandeld als een onderafdeling van de marktbenadering; in die landen is de term die veelal elders als inkomstenbenadering wordt gezien voorbehouden aan taxaties die zijn gebaseerd op de jaarrekeningen van de onderneming die bedrijfsactiviteiten op of in het vastgoed uitvoert.
- 4.7.** De **kostenbenadering** biedt een indicatieve waardering op basis van het economische 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 rekening moeten worden gehouden met veroudering van het object ten opzichte van een geheel nieuw vergelijkbaar object.

5. Algemene opmerkingen

- 5.1. Het belang van het analyseren van het object en de markt** – Voordat we de meest relevante methoden en modellen gedetailleerd gaan beschrijven, moeten we het belang van een gedetailleerde analyse van de markt en het marktbewijs benadrukken. 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 één van de belangrijkste onderdelen van het taxatieproces.

- 5.2. 'Achter het bewijs kijken'** – Het is van belang om na te gaan welke factoren met name van invloed zijn geweest op de betreffende partijen en welke factoren ook tot het eindresultaat van de te analyseren transactie hebben geleid. Pas als dit proces is uitgevoerd, kan worden geprobeerd om tot een realistische analyse van het bewijs te komen.
- 5.3. Relevante factoren** – De taxateur gaat onderzoeken waar het grootste deel van het marktbevijs kan worden gevonden en dit zal, bijvoorbeeld, afhankelijk zijn van de aard van de lokale markt, het soort vastgoed dat moet worden getaxeerd, de staat waarin het verkeert, de demografische gegevens van de onmiddellijke en wijdere omgeving, het financiële klimaat ten tijde van de transacties, de datum van vergelijkbare transacties, of de bedrijfsactiviteiten die op of in het vastgoedobject worden uitgevoerd. Dit proces stelt de taxateur in staat te bepalen welke markttransacties het meest relevant zijn en aan ieder stukje relevant bewijs het nodige gewicht toe te kennen.
- 5.4. Het type te taxeren vastgoed** is de tweede belangrijke factor, omdat immers hierop, in combinatie met de ligging, de te gebruiken taxatiemethode grotendeels wordt gebaseerd. Hoewel het op basis van de markt vergelijken van transactiewaarden logisch kan zijn voor vele soorten objecten in veel gebieden, kunnen bepaalde algemene factoren die in de meeste markten voorkomen om andere benaderingen vragen.
- 5.5.** Zo zal bijvoorbeeld in het geval van zakelijk vastgoed in veel landen meer bewijs zijn van huurtransacties dan van kooptransacties. Met het oog hierop, en aangezien het hier een activaklasse betreft die traditioneel aantrekkelijk is voor beleggers, kan de inkomstenbenadering worden gebruikt en het rendement op basis van een vergelijking van verkoopgegevens worden geschat. Daarentegen is voor sommige zeer gespecialiseerde vastgoedtypen, bijvoorbeeld een olieraffinaderij, een chemische fabriek of een hoogoven, in het algemeen geen sprake van een koopmarkt noch een huurmarkt, zodat voor veel waarderingsdoeleinden doorgaans de kostenbenadering wordt gebruikt.
- 5.6.** Potentiële kopers of huurders zijn mogelijk bereid meer te betalen voor een locatie aan een laan met bomen of met uitzicht op het water, ongeacht het type vastgoed. Ook bestaat voor sommige locaties steeds meer bewijs dat duurzame kenmerken bij bepaalde of alle typen vastgoed waarde kunnen toevoegen. Aangezien duurzaamheidsindicatoren invloed kunnen hebben op de waarde, dient de taxateur duurzaamheidsaspecten bij het analyseren van het bewijs te betrekken. Bijvoorbeeld, veel banken hebben tegenwoordig voorkeur voor het verstrekken van leningen met betrekking tot als groen gecertificeerde commerciële vastgoedobjecten en dit heeft zich vertaald in lagere disconteringsvoeten en hogere marktwaarden of het tegen verdisconteerde waarde aanbieden van andere objecten.

- 5.7. Het object dient doorgaans te worden onderscheiden van het bedrijf dat hiervan gebruikmaakt.
- 5.8. **De relevante lokale markt** – Het is van belang om de aard van de lokale markt nader te bestuderen – welke soorten vastgoed zijn hier aanwezig en bestaat de lokale markt waarin het te taxeren vastgoed zich bevindt hoofdzakelijk uit objecten voor eigenaren-gebruikers 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.
- 5.9. 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 typische factoren die moeten worden meegewogen.
- 5.10. Het kan zijn dat het vastgoed deel uitmaakt van een deelmarkt met haar eigen werkwijzen voor het bepalen van prijzen of variaties op standaardwerkwijzen. In dat geval zal de taxateur dit veelal in de gebruikte methodiek willen terugzien.
- 5.11. **De analyse van bewijs, een essentiële regel** – Voor het analyseren van bewijs moet een aantal processen worden doorlopen. Echter, het eindresultaat zal, ongeacht welke methode wordt gebruikt, veelal in essentie eensluidend zijn: uit het bewijs wordt een waarde-eenheid afgeleid die weer wordt gebruikt om de waarde van het betreffende vastgoed te bepalen.
- 5.12. Die waarde-eenheid is meestal of een kapitaalwaarde per vierkante meter of 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 worden gebruikt om een waarde bij benadering vast te stellen als geen gedetailleerde financiële modellen voorhanden zijn of als controle ten opzichte van andere taxatiemethodes dienen). Als het te taxeren vastgoed grond betreft, kan de waarde-eenheid een prijs per vierkante meter of per hectare zijn of voor ontwikkelingsgrond een prijs per vierkante meter bebouwing die op de locatie kan worden gerealiseerd. Voor specifieke vastgoedobjecten (bijvoorbeeld een kasteel of een object dat 'met zijn voeten in het water staat') kan een globale waarde van een object ook een relevante 'eenheidswaarde' zijn. Alle taxaties worden uiteindelijk op inzicht in en vergelijking van eerder binnen de markt uitgevoerde transacties gebaseerd.

6. De vergelijkingsmethode

- 6.1.** De vergelijkingsmethode wordt als de voorkeursmethode beschouwd om tot de marktwaarde te komen, aangezien deze het meest direct aan de werkelijke markttransacties is gekoppeld.
- 6.2.** In het ideale geval beoordeelt de vergelijkingsmethode 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, gevolgd door aanpassing van de eenheidswaarden om zo de verschillen tussen de vergelijkbare objecten en het te taxeren vastgoed te verdisconteren. Taxateurs moeten echter ook rekening houden met andere relevante marktinformatie en gegevens waar zij mogelijk beter op kunnen vertrouwen, in het bijzonder in markten of situaties waarin informatie over transacties onbetrouwbaar of gewoonweg niet beschikbaar is.
- 6.3.** Vraagprijzen vormen geen tastbaar resultaat van de krachten van vraag en aanbod en zijn daarom geen volledig betrouwbare bron van informatie betreffende de marktsituatie. Zij weerspiegelen vooral de verwachtingen van de aanbodzijde van de markt. Door vergelijking met transactieprices kunnen zij echter wel nuttig zijn om de fase van de marktcyclus vast te stellen. Cruciaal is dat een taxateur met ervaring in een bepaalde markt door de marktcyclus en de mate van liquiditeit hiervan in beschouwing te nemen, de relatie tussen de aanbiedingsprijzen en de waarschijnlijke verkoopprijzen van een vastgoedobject kan beoordelen en dit maakt, bij afwezigheid van andere betrouwbare prijsgegevens, het gebruik van de informatie betreffende de aanbiedingsprijs belangrijk en wenselijk.
- 6.4. Taxateurs moeten een korte uitleg geven van de beoordeling ter ondersteuning van een toegepaste korting of opslag.**
- Zie EVIP 1, Taxeren in niet-transparante markten.*
- 6.5.** De prijzen die worden afgeleid van vergelijkbare transacties houden veelal verband met één of meer vergelijkingsmaatstaven, zoals de omvang van het vastgoed of de verwachte jaarlijkse operationele netto-inkomsten. Afhankelijk van het type vastgoed en de beschikbare gegevens worden verschillende vergelijkingsmaatstaven gehanteerd. Het is van belang om de vergelijkingsmaatstaven voor alle vastgoedobjecten binnen een bepaalde categorie op dezelfde manier te definiëren en te meten.
- 6.6.** Zowel het object als de vergelijkingsobjecten moeten op de relatieve merites worden beoordeeld, zodat de prijs van ieder vergelijkingsobject op basis van verschillen kan worden gecorrigeerd om te komen tot een reële schatting van de waarde van het te taxeren object. Hoe meer de vergelijkingsobjecten van het te taxeren object afwijken, des te minder betrouwbaar is de met de vergelijkingsmethode verkregen waarde.

6.7. Om de betrouwbaarheid van het in verband met de vergelijkingsobjecten verkregen bewijs vast te stellen, moet een aantal factoren in beschouwing worden genomen:

- De locatie van de objecten in vergelijking met de locatie van het te taxeren object
- De factor tijd, d.w.z. de tijd die is verstreken tussen de transactie met betrekking tot 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 moge duidelijk zijn dat marktomstandigheden aan veranderingen onderhevig zijn en daarom kunnen onder bepaalde omstandigheden zelfs redelijk recente transacties op de waardepeildatum geen goede indicatoren van de marktomstandigheden zijn. In het algemeen kan echter 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 financiële kracht en de sterkte van de reputatie van de huurder, het percentage vastgoed dat in gebruik is dan wel leeg staat en de netto-bruto verhouding van de oppervlakte (in het geval van vastgoedbeleggingen).
- Ook het aantal vergelijkbare transacties is van belang en de taxateurs moeten vaststellen wat zij een aanvaardbaar aantal achten. Hoe die beoordeling uitvalt, kan bijvoorbeeld variëren naar gelang het doel van de taxatie.
- Het is van belang om rekening te houden met het feit dat er aanzienlijke verschillen aanwezig kunnen zijn tussen de objecten die al zijn verkocht of verhuurd en het te taxeren object. Gebruik van de vergelijkingsmethode moet uitsluitend worden overwogen als objecten voorhanden zijn met eigenschappen die redelijkerwijs vergelijkbaar zijn met het te taxeren object, hoewel het soms nodig kan zijn om met minder ideale vergelijkingsobjecten genoegen te nemen. Dit omdat een beetje bewijs nog altijd beter is dan helemaal geen bewijs. In zo'n situatie kan het echter raadzaam zijn nog een andere taxatiemethode te overwegen als extra controle van het met de vergelijkingsmethode verkregen resultaat.

6.8. Zoals eerder vermeld, is het van belang dat de vergelijkingseenheid voor alle vergelijkingsobjecten en het te taxeren object dezelfde is (bijvoorbeeld, bij gebruik van het bruto inpandig oppervlak als vergelijkingseenheid dient deze voor ieder object op dezelfde wijze te worden gemeten). Definities van de wijzen waarop de verschillende typen oppervlakte worden gemeten, staan vermeld in Deel VIII, Europese code voor metingen.

- 6.9.** In veel gevallen zijn de analyse van vergelijkingsbewijs en bepaling van de marktwaarde gebaseerd op de persoonlijke expertise, kennis, ervaring en intuïtie van de taxateur. Dit is een heuristisch proces en een geldig en geaccepteerd taxatiemodel. Doordat echter steeds meer geavanceerde computermodellen beschikbaar zijn, heeft de taxateur nu toegang tot meer kwantitatieve technieken voor het analyseren van marktbewijs. Desalniettemin moet de taxateur zich bewust zijn van het feit dat de betrouwbaarheid van een dergelijk analysehulpmiddel staat of valt met de nauwkeurigheid en de kwaliteit van de ingevoerde gegevens. Ook dient het besef aanwezig te zijn dat de waarde van een object niet puur op basis van wiskundige of statistische technieken kan worden berekend. Alle taxatiemodellen, of ze nu heuristisch of kwantitatief zijn, zijn eenvoudigweg hulpmiddelen waarmee taxateurs marktgegevens kunnen vastleggen om de marktwaarde van het te taxeren object te kunnen schatten. De schatting van de taxateur van de waarde van het te taxeren object moet op een deugdelijke beoordeling naar het beste inzicht zijn gebaseerd.

7. De inkomstenbenadering, methoden en modellen

- 7.1.** 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 het omzetten van die voordelen in een actuele waarde. De voordelen kunnen eenvoudig worden gezien als de operationele netto-inkomsten. Als vastgoed wordt getaxeerd op basis van operationele winsten (zoals hotels), zal de taxateur veelal gebruikmaken van EBITDA (inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie).
- 7.2.** 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.
- 7.3.** Alle op de inkomstenbenadering gebaseerde methoden vinden, als ze worden toegepast op vastgoedbeleggingen, op hun beurt hun basis in de wisselwerking van de volgende elementen:
- Huidige en verwachte toekomstige netto-inkomsten
 - Het moment waarop toekomstige gebeurtenissen die naar verwachting van invloed zullen zijn op de netto-inkomsten zich zullen voordoen

- De manier waarop potentiële kopers deze wisselwerking van geldstromen in de loop van de tijd incalculeren – dit gebeurt via het gekozen rendementspercentage of de disconteringsvoet

7.4. De in het kader van de inkomstenbenadering toegepaste inkomstenmethode kan in twee categorieën worden verdeeld:

- Traditionele impliciete modellen voor inkomstengroei, bekend als **kapitalisatiemethoden**, inclusief directe kapitalisatie, termijn en reversie, lagen (hardcore en top slice) en groei-impliciete verdisconteerde kasstroommodellen; en
- Inkomstengroei-expliciete modellen die doorgaans bekendstaan als **Discounted Cash Flow (DCF)**. Het belangrijkste kenmerk van de groei-expliciete verdisconteerde kasstroommethode (expliciete DCF) is dat de taxateur de verwachte inkomstengroei en kosten expliciet in het model opneemt

7.5. Het is bij het uitvoeren van een taxatie van belang om te voorkomen dat huurprijsinflatie, huurwaarde-inflatie en kosteninflatie dubbel worden geteld. Zo zal de taxateur bij toepassing van een kapitalisatiemodel het gehanteerde rendement gewoonlijk impliciet de verwachte toename van de huurwaarde tot uitdrukking brengen. Het zou daarom verkeerd zijn om in dat geval een afzonderlijke voorziening voor huurgroei in de kasstroom op te nemen. Andersom zal bij een expliciet DCF-model de taxateur meestal expliciet rekening willen houden met verwachte toekomstige huurstijgingen, waarbij de gehanteerde disconteringsvoet hoger zal zijn, om het risico dat het voorspellen van toekomstige inkomstengroei tot uitdrukking te brengen. Hetzelfde geldt voor alle eventueel in de taxatie opgenomen kostenposten – toekomstige kosteninflatie mag niet worden meegerekend in een groei-impliciet model, terwijl dit wel het geval is in een groei-expliciet model.

7.6. Kapitalisatiemethoden – Traditionele kapitalisatiemethoden kunnen in twee typen worden verdeeld:

- **Permanente modellen** waarbij de markthuur ten behoeve van het impliciete model als voor altijd gelijk wordt beschouwd (alle groei en toekomstige verkopen zijn in de opbrengst opgenomen)
- **Reversiemodellen** waarbij in de huidige voorwaarden de op een bepaald moment te betalen huur onder of boven de markthuur ligt die bij een toekomstige terugkeer naar markthuur zal worden ontvangen.

- 7.7. Permanente kapitalisatie** – Bij directe kapitalisatie wordt de verwachte opbrengst omgezet in een indicatie van de waarde door een passend rendement op de geschatte opbrengst toe te passen (meestal netto huuropbrengsten of netto bedrijfsopbrengsten). De inkomsten die worden gekapitaliseerd zijn de verwachte inkomsten voor één jaar (meestal voor het eerste berekeningsjaar). Aangezien directe kapitalisatie doorgaans permanente kapitalisatie van de inkomsten van het eerste jaar voor het betreffende vastgoed omvat, komt in dit model geen potentiële toekomstige variatie in de huurinkomsten tot uitdrukking, tenzij het rendement zo wordt aangepast dat dit wel het geval is.
- 7.8.** Kapitalisatie is een markt gebaseerd model dat steunt op sterk bewijs van markthuren en marktrendementen (kapitalisatiepercentages). Het is afhankelijk van een actieve en liquide vastgoedmarkt, zowel voor beleggingen als voor huur, en vereist een gedegen analyse van de verkoop en huur van vastgoed.
- 7.9.** In gevestigde markten wordt kapitalisatie meestal toegepast bij de taxatie van vastgoedbeleggingen waarvoor kopers de prijs gewoonlijk baseren op een bepaalde vermenigvuldigingsfactor (omkering van het kapitalisatie percentage) van de huurinkomsten. Deze bijna liquide objecten worden meestal volledig of bijna volledig tegen markthuur verhuurd of zullen naar verwachting tegen markthuur worden verhuurd. In meer uitdagende of opkomende markten, waar schaarste is aan vergelijkbaar bewijs, wordt het echter moeilijk een kapitalisatie percentage van een marktanalyse af te leiden en moet de taxateur zijn toevlucht nemen tot andere, alternatieve methoden om het kapitalisatie percentage vast te stellen of gebruikmaken van alternatieve taxatiemodellen, waaronder verdisconteerde kasstroom, waarbij de jaarlijkse netto huuropbrengsten expliciet over een typische kasstroom periode van 5 tot 10 jaar worden uitgezet. Dit laatste “expliciete” model verschilt van “impliciete” kapitalisatie, die meestal de kapitalisatie inhoudt van de netto huurinkomsten in de huidige markt door middel van een zogenaamd “all risks rendement” dat de in de toekomst verwachte risico's en groei in de markt weerspiegelt. Kapitalisatie kan worden uitgevoerd door middel van een zeer eenvoudig wiskundig model, hoewel het in bepaalde gevallen complexer kan zijn.

7.10. Als vastgoed op de waardepeildatum tegen een markthuur wordt verhuurd, kan worden aangenomen dat deze inkomsten permanent zijn (d.w.z. de inkomsten worden verondersteld constant te zijn tegen markthuur) en, als het mogelijk is kapitalisatie percentages van markttransacties af te leiden, wordt **directe kapitalisatie** toegepast op basis van de formule: de kapitaalwaarde is gelijk aan de netto huurinkomsten gedeeld door het kapitalisatie percentage. Directe kapitalisatie houdt dus in dat de verwachte inkomsten worden omgezet in een indicatie van de marktwaarde door een passend rendement op de geschatte inkomsten (meestal netto huuropbrengsten of netto bedrijfsopbrengsten) toe te passen. De inkomsten die worden gekapitaliseerd, zijn de verwachte inkomsten voor één jaar (meestal voor het eerste berekeningsjaar). In dit model komt geen potentiële toekomstige variatie in de huurinkomsten tot uitdrukking, tenzij het rendement zo wordt aangepast, dat dit wel het geval is. Het kapitalisatie percentage (allrisk rendement) weerspiegelt alle door de markt waargenomen verwachtingen over risico's, verwachte positieve voordelen (in de vorm van inkomstengroei of toename van de kapitaalwaarde) en andere verwachtingen van beleggers in de markt. Dit omvat de waarneming van de markt van huurgroei en/of kapitaalgroei van het vastgoedobject. Hoe beter de locatie en de kwaliteit van het vastgoedobject, des te lager het risico voor de beleggers, waardoor zij eerder bereid zijn een vastgoedobject tegen een lager kapitalisatie percentage te kopen.

7.11. Reversie modellen — Als op de waardepeildatum de betaalde huur afwijkt van de markthuur, moet rekening worden gehouden met de werkelijke huur en hoe lang deze zal worden betaald tot de huur weer marktconform is, meestal aan het einde van een huurcontract en bij herziening van de huur. In dat geval weerspiegelt de taxateur verwachte wijzigingen in de netto-inkomsten bij bepaalde toekomstige gebeurtenissen, met name aan het einde van een huurcontract, bij herziening van de huur of wanneer grote kapitaaluitgaven nodig zijn. Er zijn drie modellen om met dergelijke situaties om te gaan:

- **Termijn en reversie** verdeelt de kasstroom verticaal en wordt meestal toegepast als de termijnhuur lager is dan de markthuur (onderverhuurd vastgoed).
- **Het lagenmodel** verdeelt de kasstroom horizontaal en wordt meestal toegepast als de termijnhuur hoger is dan de markthuur (oververhuurd vastgoed).

- **Groei-impliciete Discounted Cash Flow**, een meer verfijnde vorm van de termijn- en reversie methode die doorgaans wordt voorgesteld in de vorm van een kasstroom over 5 tot 10 jaar en een eindwaarde, beide verdisconteerd tegen een zogenaamd **equivalent rendement**, zijnde de enkele disconteringsvoet die, indien toegepast op alle inkomstenstromen, resulteert in een huidige waarde die gelijk is aan de kapitaalwaarde van de belegging. In het interne rendement wordt impliciet rekening gehouden met de kasstroom veranderingen. De inkomstenstromen geven de huidige, werkelijke en markthuren en kosten weer.

7.12. Kapitalisatie percentage – Het moeilijkste deel van inkomsten kapitalisatie is het bepalen van een geschikt kapitalisatie percentage. De meest gebruikelijke manier om het kapitalisatie percentage vast te stellen, is door middel van het analyseren van transacties met betrekking tot vergelijkbare vastgoedobjecten die worden verhuurd. Ieder vastgoedobject heeft echter verschillende kenmerken en huurtermijnen en beschikbare verkoopgegevens zijn mogelijk niet voldoende vergelijkbaar. In dergelijke gevallen moet de taxateur professioneel oordelen en het uit de beschikbare marktgegevens verkregen kapitalisatie percentage (allrisk rendement) aanpassen om de verschillen tussen de vergelijkbare objecten en het te taxeren object weer te geven. Aanpassingen moeten worden gebaseerd op de kennis van de taxateur betreffende de invloed van verschillende factoren op de marktwaarde of markthuurl. Bij het kapitaliseren van netto-inkomsten verdisconteren taxateurs technisch gezien toekomstige voordelen en drukken ze deze uit in termen van hun huidige waarde. De inkomstenbenadering vereist een beschouwing van de toekomst, maar de meeste taxateurs zijn zeer voorzichtig met het doen van dergelijke voorspellingen. Conventioneel weerspiegelt toepassing van een op basis van de verkoopprijzen van tegen markthuurl verhuurde vastgoedobjecten vastgesteld kapitalisatie percentage alle door beleggers waargenomen risico's en positieve voordelen. Hoewel dit het doen van een voorspelling impliceert, wordt dit niet expliciet gemaakt.

7.13. Het kapitalisatie percentage omvat zowel het terugverdienen van het oorspronkelijk belegde kapitaal als de verwachting van kapitaal toename, waardoor een belegger risico's met betrekking tot de tijdswaarde van geld (vandaag belegd geld heeft meer koopkracht dan hetzelfde bedrag in de toekomst), risico's met betrekking tot liquiditeit (tijd die nodig is om het object op een bepaald moment in de toekomst te verkopen, onzekerheid over de verkoopprijs), huurdersrisico, risico's met betrekking tot huurovereenkomsten, risico's die inherent zijn aan het object zelf en de locatie, juridische risico's, belastingrisico's, wetgeving risico's en andere risico's, evenals onzekerheden met betrekking tot de macro- en micro-economie, politiek, demografie en meer kan ondervangen.

- 7.14.** De taxateur zal bij zijn keuze voor het te hanteren percentage rekening willen houden met een aantal factoren, zoals:
- De ligging van het vastgoedobject, 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 vastgoedobject – bouw, kwaliteit van de afwerking, enz.
 - De aard en duur van huurovereenkomsten en herziening intervallen hiervoor
 - De uit huurovereenkomsten voortkomende verplichtingen van de betrokken partijen
 - 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 hiervan
 - De financiële kracht en de sterkte van de reputatie van de huurders
- 7.15.** Taxateurs zullen dezelfde criteria toepassen op hun analyse van vergelijkbare verkopen van beleggingsvastgoed, met aanpassing van het toegepaste rendement om de relatieve sterkten of zwakten van het te taxeren object in te calculeren. Verkoopprijzen moeten consistent worden geanalyseerd en taxateurs moeten over alle gegevens betreffende de relevante verkoop- en verhuurtransacties beschikken.
- 7.16.** Taxateurs mogen ook voorzichtig vertrouwen op door gerenommeerde bureaus en marktanalisten gepubliceerde marktonderzoeken. Hoewel in sommige markten in het algemeen onvoldoende beleggingstransacties aanwezig zijn, is desalniettemin wel enig bewijs van transacties met betrekking tot eersteklas commercieel vastgoed voorhanden. Aangezien tegenwoordig een hiërarchisch patroon van rendementen kan worden onderscheiden tussen vastgoedsectoren in Europa en binnen landen, kunnen taxateurs ook overwegen een kapitalisatie percentage af te leiden op basis van rendementen die worden weergegeven in bekende transacties en deze rendementen in de taxatie van het te taxeren object met betrekking tot verschillen in locatie, sector, kwaliteit en andere voor de waarde significante factoren aan te passen.
- 7.17. Inkomsten uit vastgoed** – De berekening van inkomsten uit vastgoed wordt op de hierdoor gegenereerde huurinkomsten gebaseerd. Huurinkomsten omvatten ook inkomsten uit reclameborden, antennes voor mobiele telefoons, geldautomaten, parkeerplaatsen, enz.
- 7.18.** De taxatie wordt gebaseerd op de inkomsten uit het vastgoedobject die op jaarbasis worden geboekt, waarbij voor het gemak van de berekening en de marktanalyse gewoonlijk wordt aangenomen dat de inkomsten aan het einde van het jaar worden verkregen, ondanks het feit dat deze in de meeste gevallen maandelijks of driemaandelijks vooraf worden ontvangen.

- 7.19.** De directe kapitalisatiemethode omvat het gebruik van huidige huurprijzen die zijn afgeleid van de analyse van de werkelijke huurprijzen die op de markt worden betaald.
- 7.20.** Doorgaans wordt de voor de meeste gebouwen betaalde huur op basis van de netto inpandige vloeroppervlakte of de bruto inpandige vloeroppervlakte, afhankelijk van het type vastgoedobject, geanalyseerd. Het is zeer belangrijk dat een taxateur begrijpt om welke oppervlakte het in de huurovereenkomst gaat.
- 7.21.** De taxateur moet alle huidige operationele huurovereenkomsten analyseren en aandacht besteden aan factoren die van belang zijn voor de waarde, zoals:
- Lengte van de huurperiode
 - De verhuurde oppervlakte
 - Overeengekomen huur
 - Verantwoordelijkheden en verplichtingen voor iedere partij van de overeenkomst
 - Eventuele prikkels
 - Vaste huur of op basis van inflatie geïndexeerde huur
 - Clausules voor vroegtijdige beëindiging
- 7.22.** Als het in een bepaalde lokale markt gebruikelijk is om bruto maandhuren in huurovereenkomsten uit te drukken, moeten taxateurs alle kosten die betrekking hebben op de exploitatie van het gebouw aftrekken en netto operationele inkomsten vaststellen. Dergelijke kosten kunnen worden ondergebracht bij verzekeringen, beheer, onderhoud, belastingen en reparaties.
- 7.23. Consistente huurprijzen** – Welke kapitalisatiemethode taxateurs ook gebruiken, zij moeten zorgen dat zij bij het kapitaliseren van netto huurprijzen of bruto huurprijzen de marktpraktijk volgen. Zo zouden bijvoorbeeld taxateurs als het rendement uit vergelijkbare transacties op bruto huurprijzen is gebaseerd een te lage waarde schatten als zij hetzelfde rendementsniveau op netto huurprijzen zouden toepassen.
- 7.24. Transactiekosten** – Transactiekosten worden niet bij het beoordelen van de marktwaarde weergegeven. Bij het geven van beleggingsadvies kan taxateurs echter worden gevraagd het rendement op het totale geïnvesteerde kapitaal te schatten en een waarde na aftrek van deze kosten te geven.

- 7.25. Disconteringsmodellen** – Disconteringsmethoden zijn gebaseerd op berekeningen van de huidige waarde van verwachte inkomsten of een over een specifieke berekeningsperiode verwachte kasstroom. In tegenstelling tot de kapitalisatie modellen (die een toekomstige verkoop impliceren, maar de datum niet expliciet uitdrukken), wordt normaal gesproken een reversie waarde berekend en aan het einde van een fictieve aanhoudperiode verdisconteerd. Dit betekent dat een tijdshorizon, een verwachte kasstroom en een reversie waarde moeten worden vastgesteld. Voor het berekenen van de huidige waarde, moeten de geschatte inkomsten of de geschatte kasstroom worden verdisconteerd en moet een disconteringsvoet worden vastgesteld.
- 7.26. Expliciete Discounted Cash Flow** (expliciete verdisconteerde kasstroom – DCF) is een disconteringsmethode die in de afgelopen decennia aan populariteit heeft gewonnen en momenteel algemeen door taxateurs en beleggers wordt toegepast. Het model is gebaseerd op de vooronderstelling dat de waarde van het object gelijk is aan de som van de huidige waarde van alle toekomstige kasstromen. Het proces van het aan het einde van de periode bij elkaar optellen van de huidige waarde van iedere toekomstige instroom van kasmiddelen en de huidige waarde van de wederverkoopprijs wordt verdisconteerde kasstroomanalyse genoemd.
- 7.27.** Het conventionele model voor het bepalen van de marktwaarde van niet voor bewoning bestemd vastgoed is directe kapitalisatie of afgeleiden daarvan (*'term and reversion or layer techniques'*). Omdat dit echter is gebaseerd op vergelijking en het exclusieve gebruik van marktgegevens op de waardepeildatum zonder enige expliciete prognoses van marktverwachtingen, wordt het expliciete DCF-model – dat ooit voornamelijk werd gebruikt voor het analyseren van de haalbaarheid van projecten en het schatten van de beleggingswaarde – tegenwoordig ook op grote schaal toegepast. Het expliciete DCF-model vereist dat de taxateur de kasstroom op basis van marktverwachtingen voorspelt en deze tegen een door beleggers in de markt verwacht percentage (streefrendement) verdisconteert.
- 7.28.** Welk model zij ook toepassen, taxateurs moeten er zeker van zijn dat dit het gedrag van marktdeelnemers weerspiegelt. Het is altijd beter om waar mogelijk vergelijkbaar bewijs te gebruiken dat voortkomt uit markttransacties met toepassing van een algemeen door marktdeelnemers gebruikte prijstechniek.
- 7.29.** Bij het bepalen van de beleggingswaarde informeert de opdrachtgever de taxateur over de verwachte kasstroom (die van de marktverwachtingen kan afwijken) en de disconteringsvoet. Ze moeten de opportuniteitskosten van beleggingskapitaal en het waargenomen risico weerspiegelen.

7.30. Bij het bepalen van de marktwaarde door middel van een expliciet DCF-model is het voor de taxateur moeilijk een door de markt ondersteunde disconteringsvoet of andere belangrijke variabelen in de kasstroom te vinden. Een dergelijke taxatie kan uiterst subjectief zijn. Daarom moeten taxateurs op basis van een aantal redelijke uitgangspunten de meest waarschijnlijke kasstroom construeren en de disconteringsvoet berekenen die een typische koper van het te taxeren object volgens hen zou toepassen. De taxateur maakt een schatting van de meest waarschijnlijke huur gedurende de periode waarin de belegging wordt aangehouden, gebaseerd op een grondige analyse van de marktomstandigheden in het verleden en het heden, waarbij wordt gezorgd dat het verleden niet eenvoudigweg naar de toekomst wordt doorgetrokken. Bij het taxeren van vastgoedbeleggingen door middel van het expliciete discounted cash flow-model zal de taxateur proberen de verwachte kasstromen te verdisconteren door middel van een zogenaamd **streefrendement** (ook wel Equated Yield genoemd). Dit is de disconteringsvoet die wordt toegepast op de tijdens de looptijd van de belegging verwachte kasstroom en op de reversie- of beëindiging waarde aan het einde van de aanhoudperiode. In een dergelijk scenario geven inkomstenverwachtingen de verwachte toekomstige huurwijzigingen weer. De berekening weerspiegelt de mening van de taxateur over de stijging of daling van de markthuur. Dit is een verwacht intern rendement, waarbij expliciet rekening wordt gehouden met kasstromen.

7.31. De aanhoudperiode – Kasstromen worden geschat over een zekere periode gedurende welke de hypothetische koper het vastgoedobject in eigendom heeft alvorens dit te verkopen. In veel gevallen wordt een periode van 10 jaar toegepast, veelal omdat die periode mooi overeenkomt met de duur van huurovereenkomsten in vele markten. Er bestaat geen specifieke regel over hoelang de aanhoudperiode moet zijn, hoewel algemeen wordt aangenomen dat deze lang genoeg moet zijn om alle huurovereenkomsten te laten aflopen ten behoeve van daaropvolgende verlengingen of verhuur aan nieuwe huurders. In sommige landen kunnen wettelijke regels bestaan met betrekking tot specifieke taxatie doeleinden die vereisen dat kasstromen over de gehele economische levensduur van het gebouw worden voorspeld. Dit kan meerdere marktcycli binnen de aanhoudperiode omvatten.

7.32. Groei-expliciete kasstromen – Zoals hierboven reeds vermeld, zullen taxateurs bij een expliciete DCF-taxatie hun uitgangspunten zo expliciet mogelijk willen formuleren om de kritiek die tegen kapitalisatiemethoden wordt ingebracht, namelijk dat “het allemaal om rendement zou draaien” te weerleggen. Hiertoe behoren ook schattingen van de toekomstige opwaartse of neerwaartse bewegingen van huurprijzen, indexeringsclausules in huurovereenkomsten en toekomstige kosteninflatie die in de kasstroom zijn ingecalculeerd.

- 7.33. Uitgangspunten bij het aflopen van de huurovereenkomst** - Aangezien een belangrijk element van de expliciete DCF-methode is dat uitgangspunten expliciet moeten worden geformuleerd, zullen taxateurs over het algemeen worden geacht duidelijk te maken of zij ervan zijn uitgegaan dat huurders het huurcontract zullen verlengen of dat die huurders plaats zullen maken voor nieuwe huurders. Sommige modellen bieden de mogelijkheid een gewogen benadering te hanteren, waardoor de taxateur in staat wordt gesteld om de weging op basis van de omstandigheden van het vastgoed en zelfs van iedere huurder te corrigeren.
- 7.34. Disconteringsvoet(en)** - Alle binnenkomende en uitgaande stromen in het kasstroommodel, inclusief de verwachte toekomstige verkoopprijs, worden met disconteringsvoeten verdisconteerd. Theoretisch dienen in één model verschillende disconteringsvoeten te worden gehanteerd om de met de verschillende binnenkomende en uitgaande stromen overeenkomende verschillende risiconiveaus uit te drukken, maar veelal worden ze in één enkele disconteringsvoet samengevat. Als zodanig vormt de disconteringsvoet een belangrijk element van de DCF-methode. De disconteringsvoet is bedoeld als uitdrukking van de beoordeling door de hypothetische koper van het aan het vastgoed inherente risico.
- 7.35.** De disconteringsvoet moet overeenkomen met de kasstromen (of winststromen) die in het model zijn geschat, d.w.z. dat deze moet zijn gebaseerd op dezelfde uitgangspunten voor wat betreft tijdsduur, inflatie, kosten, financiering en belastingen. De gekozen disconteringsvoet mag geen uitdrukking zijn van risico's waarvoor de geschatte toekomstige kasstromen zijn aangepast.
- 7.36.** Taxateurs dienen de disconteringsvoet te kiezen met het oog op het algemene risiconiveau dat inherent in het model aanwezig is - indien de uitgangspunten over het algemeen optimistisch zijn, zou het opportuun kunnen zijn een ietwat hogere disconteringsvoet te kiezen, terwijl voorzichtige uitgangspunten om een lagere disconteringsvoet zouden vragen.
- 7.37.** Bij het schatten van een beleggingswaarde voor een specifieke belegger wordt een individuele disconteringsvoet toegepast die uitdrukking geeft aan de beweegredenen van de individuele belegger of vereisten met betrekking tot alternatieve beleggingen.
- 7.38.** In het ideale geval beschikt de taxateur over bewijs waarin dergelijke disconteringsvoeten zijn toegepast door kopers bij het bieden op vergelijkbare, onlangs verkochte objecten. Helaas is dergelijke informatie slechts in een zeer beperkt aantal landen en markten beschikbaar.

7.39. Een alternatieve mogelijkheid is dat taxateurs, voor zover zij over voldoende gedetailleerde informatie over een onlangs verkocht vergelijkbaar object beschikken, hun eigen DCF-analyse kunnen uitvoeren en op die manier de disconteringsvoet kunnen berekenen.

7.40. Indien geen van beide mogelijkheden kan worden toegepast, bepalen taxateurs de disconteringsvoet gewoonlijk via een alternatieve analyse, waarvan de meest gangbare het volgende omvatten:

- Vermeerdering van het “risicovrije” beleggingsrendement met risicopremies, zoals rendement uit langjarige staatsobligaties
- Toepassing van een vastgoedrendement dat zo is aangepast, dat het feit dat in de kasstroom expliciet rekening is gehouden met inkomstengroei hierin tot uitdrukking komt
- Schatting van de gewogen gemiddelde kapitaalkosten van een typische koper van een dergelijk vastgoedobject

Iedere techniek heeft zijn voor- en nadelen en het is niet de bedoeling om ze hier te bespreken. De keuze van de taxateur kan worden beïnvloed door marktvoorkeuren in het gebied waarin het vastgoedobject is gelegen.

7.41. Reversiewaarde aan het einde van de aanhoudperiode – In het DCF-model wordt ervan uitgegaan dat het vastgoed aan het einde van de aanhoudperiode wordt verkocht. De waarde van het vastgoedobject aan het einde van de aanhoudperiode wordt doorgaans beoordeeld door middel van impliciete directe kapitalisatie van de netto-inkomsten aan het einde van het laatste jaar van de aanhoudperiode. Deze waarde wordt in de inkomstenstroom van het object over de aanhoudperiode opgenomen en naar de huidige waarde verdisconteerd. Afhankelijk van het type vastgoedobject kan de reversiewaarde ook met behulp van een vergelijkingsmethode worden verkregen.

7.42. Doorgaans gaan beleggers ervan uit dat het kapitalisatie percentage aan het einde van de aanhoudperiode (eindrendement/toekomstig kapitalisatie percentage) gelijk is aan het op de waardepeildatum geldige kapitalisatiepercentage of ze gaan ervan uit dat bij beëindiging het kapitalisatie percentage hoger ligt dan het huidige kapitalisatie percentage om zo rekening te houden met de onzekerheid van toekomstige kasstromen die het vastgoed naar verwachting tijdens de aanhoudperiode zal opbrengen en de afschrijving van het gebouw tijdens de aanhoudperiode.

7.43. Een taxateur kan ook gebruik maken van historische kapitalisatie percentages met betrekking tot het type vastgoedobject en de markt in kwestie, waarbij hij zijn persoonlijke kennis van de lokale markt toepast.

- 7.44. Inkomende en uitgaande kasstromen** — In het groei-expliciete DCF-model moet de taxateur zo expliciet mogelijk aannames doen, aangezien de alternatieve directe kapitalisatiemethode de kritiek krijgt “alles in het kapitalisatie percentage” op te nemen.
- 7.45.** Hiertoe behoren ook het voorspellen van toekomstige stijgingen of dalingen van prijzen als gevolg van huur indexeringsclausules, potentiële toekomstige toename van de huurwaarde en toekomstige inflatie betreffende de operationele kosten.
- 7.46.** Gegevens over inkomsten en operationele kosten kunnen via primaire of secundaire bronnen worden verkregen. Primaire bronnen zijn eigenaren van vastgoed en mensen die vastgoed beheren, accountants en vastgoedmakelaars. Secundaire bronnen bestaan uit een selectie van door deskundigen gepubliceerde artikelen. Taxateurs moeten kritisch zijn ten opzichte van alle gepubliceerde professionele artikelen als zij erop vertrouwen dat deze de markt weerspiegelen. Zij moeten ook de historische prestaties van het vastgoedobject zelf kritisch beoordelen. De prognoses voor inkomsten en uitgaven moeten ook aspecten van het vastgoedobject weerspiegelen die niet binnen een typische groep objecten, zoals in gepubliceerde professionele artikelen worden besproken, vallen.
- 7.47.** Kasstromen worden doorgaans weergegeven in de valuta waarin de inkomsten worden gecontracteerd.
- 7.48.** Taxateurs moeten hun analyse beginnen met een beoordeling van de huidige of hypothetische huurtermijnen die typisch zijn voor het type vastgoedobject in de lokale markt.
- 7.49.** Het is belangrijk om te bepalen wie volgens de huurovereenkomst verantwoordelijk is voor het betalen van de operationele kosten.
- 7.50.** De taxateur moet speciaal aandacht besteden aan de volgende kwesties in de huurovereenkomst:
- Optie tot verlenging van de huurovereenkomst en onder welke voorwaarden
 - Voorwaarden voor eventuele huurindexering
 - Clausules voor huurverlenging
 - Mogelijkheid tot beëindiging van de huurovereenkomst door de huurder
 - De investering van de huurder in het object
 - Beperkingen betreffende het toelaten van concurrerende huurders

Gebaseerd op grondige analyse van:

- De markt en de huidige markthuurniveaus
- Typische huurovereenkomsten voor het betreffende type vastgoedobject en de huidige huur
- Staat van het betreffende vastgoedobject

7.51. De taxateur moet het volgende schatten:

- **De potentiële bruto-inkomsten (PGI)** – De totale inkomsten die bij volledige verhuur uit het vastgoedobject kunnen worden gegenereerd
- **Effectieve bruto-inkomsten (EGI)** – Dit wordt afgeleid van het feit dat de potentiële bruto-inkomsten rekening houden met het verlies als gevolg van zowel de huidige als de verwachte leegstand van het object en het verlies als gevolg van de mogelijkheid om geen huur te innen gedurende de huurperiode.
- De **netto operationele inkomsten (NOI)** van het vastgoedobject moeten worden berekend door alle bedrijfskosten die ten laste komen van de verhuurder van de effectieve bruto-inkomsten af te trekken. Operationele kosten omvatten zowel vaste als variabele kosten:
 - Vaste kosten zijn alle kosten die nodig zijn om de normale exploitatie van het vastgoedobject in stand te houden en de verwachte inkomsten te realiseren.
 - Variabele kosten zijn afhankelijk van de bezettingsgraad van het object en omvatten kosten voor beheer, administratie, nutsvoorzieningen, schoonmaak/onderhoud en beveiliging.

7.52. Speciaal moet worden opgelet dat uitgaven zoals vennootschapsbelastingen, inkomstenbelastingen, aflossing van leningen/schulden en boekhoudkundige afschrijvingen niet hierin worden opgenomen. Na aftrek van de operationele kosten moet de taxateur ook het geschatte budget voor noodzakelijke langdurige vernieuwingswerkzaamheden en op de korte termijn uit te voeren reparaties aftrekken.

7.53. Ten slotte dient te worden opgemerkt dat het expliciete DCF-model uitermate ingewikkeld is en berust op prognoses van toekomstige fluctuaties van een groot aantal economische en vastgoed gerelateerde marktindicatoren. Derhalve dient enigszins voorzichtig met het resultaat dat toepassing van het DCF-model oplevert te worden omgegaan en het is raadzaam 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.

- 7.54. Op de jaarrekening van de huidige of een theoretische gebruiker gebaseerde modellen** – In sommige landen worden met de term ‘inkomstenbenadering’ taxaties aangeduid die zijn gebaseerd op de jaarrekening van de onderneming die zakelijke activiteiten op of in het vastgoed uitvoert. In de EVS wordt dit gezien als een specifieke boekhoudmethode die deel uitmaakt van de inkomstenbenadering.
- 7.55.** Deze methode wordt in wezen gehanteerd voor markt- of beleggingstaxaties van vastgoedobjecten die voor specifiek gebruik zijn ontworpen en aangepast 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 zakelijke activiteiten die in of op het vastgoed worden uitgevoerd. In veel landen wordt de voorkeur gegeven aan expliciete verdisconteerde kasstroommodellen boven het conventionele boekhoudmodel, maar de onderliggende principes zijn in wezen dezelfde.
- 7.56.** Typische gevallen waarvoor deze methoden geschikt zijn, vindt men in de vrijetijdssector, zoals recreatiecentra, sportstadions voor professionele sportbeoefening, theaters, horecalegelegenheden en ook, in sommige gevallen, de taxatie van bossen en bepaald agrarisch vastgoed.
- 7.57.** Bij het beoordelen van de betrouwbaarheid van de werkelijke inkomsten voor de onderneming moet worden gezorgd dat elementen van overhandel die eigen zijn aan een bepaalde gebruiker naar behoren worden gecorrigeerd. 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 genereert dan een ander merk, dan kan dit aanpassingen vereisen, evenals aanzienlijke inkomsten die elders dan op of in het vastgoed worden behaald.

8. De kostenbenadering

- 8.1.** 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 rekening moeten worden gehouden met veroudering van het te taxeren vastgoed ten opzichte van een geheel nieuw vergelijkbaar object.

- 8.2.** De kostenbenadering wordt meestal gehanteerd voor het schatten van de vervangingswaarde van gespecialiseerd vastgoed en ander vastgoed dat maar zeer zelden in de markt te huur of te koop wordt aangeboden, als dit al gebeurt. Dit betekent dat de kostenbenadering in het algemeen uitsluitend wordt gehanteerd als het ontbreken van marktactiviteit het gebruik van de vergelijkingsmethode onmogelijk maakt en wanneer de inkomstenmethode niet geschikt is voor gebruik bij de taxatie van de desbetreffende objecten. Er kunnen zich echter omstandigheden voordoen, waarbij deze benadering als een primaire marktprocedure wordt toegepast, met name voor zover significante gegevens voorhanden zijn die de nauwkeurigheid van de procedure verhogen.
- 8.3.** Daar bij nieuw vastgoed kostprijs en marktwaarde doorgaans dicht bij elkaar liggen, is het minder lastig de marktwaarde van nieuwe of betrekkelijk nieuwe objecten te schatten met gebruikmaking van de kostenbenadering. Desondanks dient de kostenbenadering niet op dit type vastgoed te worden toegepast, tenzij in het geheel geen marktbewijs voorhanden is of in die situaties waar bovenstaand naar wordt verwezen. In sommige gevallen kan 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 dat geval is de met de kostenbenadering verkregen waarde niet langer een betrouwbare maatstaf voor de marktwaarde. Gebruik van de kostenbenadering voor ouder vastgoed kan moeilijkheden opleveren vanwege gebrek aan marktgegevens betreffende zowel bouwkosten als afschrijving, hoewel dit ook voor bepaalde nieuwe objecten het geval kan zijn.
- 8.4.** In Europa heersen uiteenlopende opvattingen ten aanzien van de mate waarin de kostenbenadering een betrouwbare indicatie van de marktwaarde biedt. Naar het schijnt, zijn de landen waar men geen voorstander is van deze benadering vaak ook die landen waar de markt transparanter is en waar derhalve meer bewijs in verband met huurtransacties, rendement en prijzen voorhanden is. Bovendien leeft 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 toegepast in minder transparante en/of minder volatiele markten.
- 8.5.** Of de kostenbenadering wordt toegepast, verschilt dus sterk binnen Europa en van markt tot markt. In sommige landen wordt de kostenbenadering toegepast als marktbewijs voorhanden is maar, aangezien de kostenbenadering geen markt gestuurd model is, dient deze niet als primair taxatiemodel te worden beschouwd.

- 8.6. Gecorrigeerde vervangingswaarde (Depreciated Replacement Cost - DRC)** – In zijn traditionele vorm is DRC (GVW) een op kosten gebaseerde methode om de waarde te bepalen van vastgoedactiva die normaal gesproken nooit aan de markt worden blootgesteld.
- 8.7.** De redenen waarom dergelijke activa niet aan de markt worden blootgesteld, zijn talrijk en gevarieerd, maar normaal gesproken zullen deze redenen inhouden dat het vastgoed voor een ongebruikelijke toepassing wordt geëxploiteerd, waarbij zelden of nooit verkopen voor die toepassing plaatsvinden. Eén van de gebieden waar DRC vaak wordt toegepast, is bij taxatie van activa in de publieke sector die een dienst verlenen aan een lokale of bredere gemeenschap en daarom zelden of nooit worden verhandeld.
- 8.8.** Het kan ook zijn dat een gebrek bestaat aan transacties of marktwaaarde en dat daarom een op vergelijkingsmateriaal gebaseerde benadering niet beschikbaar is. Bij afwezigheid van een transactiemarkt kan het nuttig zijn een inkomstenbenadering voor een taxatie te overwegen, maar ook deze benadering is mogelijk niet geschikt, vooral als de te taxeren entiteit geen winsttoegmerk heeft. De DRC blijft als geldige methode over bij afwezigheid van andere methodieken.
- 8.9.** Als een historische toepassing wordt beëindigd en het actief als overtollig of overbodig wordt verhandeld, is het onwaarschijnlijk dat de taxatie op basis van de DRC de verkoopopbrengst vertegenwoordigt, tenzij een soortgelijke toepassing wordt voorspeld.
- 8.10.** Een van de belangrijkste toepassingen van de DRC-methodiek is bij financiële overzichten, waarbij een entiteit betrokken is en in het geval van gebruikers in de publieke sector, waarvoor de methodiek vaak wordt gebruikt als een middel om de monetaire waarde van de voordelen van het gebruik vast te stellen.
- 8.11.** De kostenbenadering is een integraal onderdeel van het substitutieprincipe en kan als zodanig als een controle ten opzichte van de verkoopvergelijking en/of inkomstenbenadering dienen, waardoor de taxateur de huidige marktomstandigheden kan analyseren in relatie tot de kosten van nieuwbouw en mogelijk in zijn/haar vergelijking een uitspraak kan doen met betrekking tot de potentiële extreme prijsstijging of -daling.
- 8.12. Opdrachtvoorwaarden** – Bij toepassing van een DRC-benadering is de opdrachtgever mogelijk sterker hierbij betrokken dan bij andere taxatiemethoden en heeft de taxateur gedetailleerde instructies nodig.
- 8.13.** Fundamenteel voor toepassing de DRC is een afspraak met de opdrachtgever over hoe de taxatie moet worden toegepast en voor welk doel.

- 8.14. Jaarrekeningen** — Als de taxatie van de DRC voor boekhoudkundige overzichten of jaarrekeningen wordt gebruikt, moet duidelijk worden bepaald wat hierin wordt opgenomen. Een gebruiker kan bijvoorbeeld veel uitgebreide, specifieke verbouwingen aan een object hebben die al in de vennootschappelijke jaarrekeningen worden weergegeven en als deze in een DRC-taxatie worden meegenomen, kan dit een dubbeltelling zijn.
- 8.15.** Veel speciale objecten zullen installaties en machines bevatten en bij sommige vormen van gebruik kan het object in zijn geheel grotendeels als installaties en machines worden beschreven. Ook hier is voorzichtigheid geboden om te voorkomen dat deze activa al in andere delen van een jaarrekening worden weergegeven.
- 8.16. Componentisering** — Een modern verzoek bij jaarrekeningen is componentisering, dat ook volgens een DRC-benadering getaxeerde activa omvat. Het nemen van de samenstellende delen van een gebouw vergt enige zorg en denkwerk, omdat afzonderlijke delen zoals muren, een dak, enz. weliswaar gedefinieerde kosten hebben, maar normaal gesproken niet los van elkaar bestaan. Als er bij componentisering verschillende afschrijvingen worden gedaan, moet de taxateur beslissen hoe dat zich verhoudt tot het geheel. Als bijvoorbeeld wordt aangenomen dat de gevelbekleding 30 jaar meegaat en het dak 50 jaar, dan kan de taxateur aannemen dat het geheel na 30 jaar onbruikbaar wordt in plaats van een deel na 30 jaar en een deel na 50 jaar. De gedane en toegepaste aannames moeten aan de opdrachtgever worden uitgelegd en in de gerapporteerde waarde op de DRC worden vermeld. **Componentisering staat los van de bepaling van de totale waarde van de DRC. De DRC-waarde kan een uitgangspunt zijn voor het uitvoeren van componentisering.**
- 8.17. Going concern/Voortgezet gebruik** — Wanneer een bedrijfsentiteit een met behulp van DRC te taxeren vastgoedobject gebruikt, moet de taxateur van de opdrachtgever de bevestiging krijgen dat de entiteit winstgevend is, dat geen plannen tot liquidatie van de entiteit voor nu of in de nabije toekomst hiervan bestaan en dat de entiteit in die vorm zal blijven bestaan. Een schriftelijke verzekering van een directeur van het bedrijf dat het object gebruikt, is hier een extra geruststelling voor de taxateur.
- 8.18.** In de publieke sector, waar mogelijk geen sprake is van inkomsten, winst of winstoogmerk, is het normaal gesproken noodzakelijk om vanuit de gebruiker vast te stellen dat de dienst die vanuit het vastgoedobject wordt aangeboden naar alle waarschijnlijkheid wordt voortgezet en dat voldoende vraag naar de dienst bestaat.

- 8.19.** De taxateur moet met de opdrachtgever vaststellen hoe het actief wordt gebruikt en gebruikt zal blijven worden. Bij deze meer gespecialiseerde activa zullen taxateurs meer moeten vertrouwen op informatie van de opdrachtgever of andere professionele adviseurs dan zij normaal gesproken bij minder gespecialiseerde activa zouden verwachten. Gedetailleerde rapportage is van essentieel belang om de DRC-benadering geloofwaardig te maken en aanbevolen wordt om gedetailleerde gegevens betreffende ieder van deze taxaties bij te houden.
- 8.20. De bouwkosten** – Taxateurs moeten in gedachten houden dat ze een bedrag willen afleiden voor een actief dat al bestaat en niet voor een actief dat nog gebouwd moet worden. Daarom is het niet relevant hoe een nieuwbouwproject moet worden gefinancierd, met welk rentepercentage en door wie. Als een constructie echter is gebouwd met subsidies van derden of staats- of EU-financiering, dan moet de vraag worden gesteld of een entiteit zonder subsidie daadwerkelijk zou gaan bouwen.
- 8.21.** Aangetoond is dat subsidies de mogelijkheid bieden voor het neerzetten van grotere gebouwen dan anders het geval zou zijn, misschien op basis van een veronderstelling van toekomstige extra vraag. In de publieke en private sector kunnen dit soort constructies in sommige gevallen ook onderhevig zijn aan een zekere mate van architecturale overdaad.
- 8.22.** In een DRC is het de taak van de taxateur om de kosten te bepalen voor het vervangen van een actief door een modern equivalent van gelijk nut, maar meestal gaat het om het moderne vervangende nut wanneer geen sprake is van abnormale bouwkosten en het project niet buitensporig duur is. Dat wil niet zeggen dat subsidies van de bouwkosten moeten worden afgetrokken. De taxateur moet onderzoeken wat verstandig zou zijn om te verstrekken, ervan uitgaande dat geen sprake is van subsidie. Als zonder subsidie bouwen niet financieel haalbaar is, kan dit leiden tot speciale aannames die zeer zorgvuldig in het taxatierapport moeten worden toegelicht.
- 8.23. Vervanging** zijn de kosten voor het vervangen van een constructie door een vervangende constructie van minstens gelijke bruikbaarheid met toepassing van de huidige normen voor materialen en ontwerp. Een huidig aanvaardbaar nut kan de historische nutseisen van het gebruik overtreffen en kan zijn ontwikkeld om aan modernere eisen te voldoen.
- 8.24.** Als een actief nieuw is, kunnen de werkelijke kosten het bedrag zijn dat relevant is voor bij het bepalen van de bouwkosten. Bij gebruikmaking van dit bedrag moet de taxateur ervan overtuigd zijn dat er geen sprake is van buitensporige uitgaven of een kenmerk van de constructie dat niet relevant is voor het economische doel van het vastgoedobject.

8.25. Ook moet worden nagegaan hoe de bouwkosten zijn overeengekomen. De taxateur mag er niet van uitgaan dat de werkelijke bouw een goede prijs-kwaliteitverhouding heeft. Dat moet worden gecontroleerd.

8.26. Informatiebronnen voor bouwkosten – In de meeste landen zijn op eenvoudige contracten gebaseerde indexen beschikbaar. Hiermee kan op zijn minst tot een bepaalde hoogte een prijs voor het bouwen van verschillende constructies voor verschillende doeleinden worden vastgesteld. Hoe specialer de locatie, des te groter de kans dat minder voorbeeldcontracten aanwezig zijn. Als de moderne equivalente kosten niet op een andere manier kunnen worden vastgesteld, kan het nodig zijn gespecialiseerde kostenadviseurs te raadplegen.

8.27. Bij de bouwkosten zijn de volgende zaken inbegrepen:

- Vergoedingen en overige kosten – Het bouwen van een nieuwe entiteit als een modern equivalent actief gaat gepaard met honoraria. Deze moeten worden vastgesteld en aan de constructiekosten worden toegevoegd.

8.28. Bij de bouwkosten zijn de volgende zaken niet inbegrepen:

- **Sloop** – Voor een DRC wordt niet voorgesteld om het object daadwerkelijk te vervangen, maar slechts om de kloof tussen het moderne equivalent en het bestaande object vast te stellen. Dienovereenkomstig zal het bestaande actief niet worden gesloopt als onderdeel van de taxatie en mogen sloopkosten hierin niet worden opgenomen.
- **Financiering** – DRC is geen residuele taxatie of haalbaarheidsonderzoek. Verondersteld wordt dat het object al bestaat, dus financiering voor de lange termijn is geen overweging. Kortlopende bouwfinanciering kan echter wel worden beschouwd als een kostenpost die een vervangend modern equivalent biedt.
- **Constructieperiode** – De meeste taxateurs gaan uit van kosten op de waardepeildatum. Het bouwen van een vastgoedobject kan echter maanden of jaren duren en de kosten kunnen tijdens het bouwprogramma toenemen. Dit is niet relevant. De taxateur maakt op de waardepeildatum een vergelijking tussen een bestaand object en een vervangend object, waarvan wordt verondersteld dat dit met de kosten en waarden van vandaag is gebouwd. Toevoegingen of toeslagen voor een bouwperiode zijn niet toegestaan. Aangenomen wordt dat het object op de waardepeildatum aanwezig is.

8.29. Het moderne equivalente actief van gelijk nut – Een van de moeilijkere aspecten bij het presenteren van een DRC-goedkeuring aan een opdrachtgever is het concept van een modern equivalent object dat aan de gehele benadering ten grondslag ligt.

- 8.30.** Als we het moderne equivalent als uitgangspunt nemen, heeft de taxateur het recht een nieuwe constructie van een andere grootte op een andere locatie te overwegen om aan de moderne eisen van het bedrijf te voldoen. Om deze reden worden de ‘gebreken’ van het huidige object afgeschreven. Om dit te kunnen doen, zal de taxateur vrij nauwkeurig inzicht moeten hebben in de vereiste en momenteel uitgevoerde functies, inclusief, indien nodig, de meest geschikte moderne technische oplossing in het leveren van activa. De taxateur is hoogstwaarschijnlijk geen expert in één van deze oplossingen en zal op de opdrachtgever of experts uit de sector moeten vertrouwen om inzicht te krijgen in wat op de waardepeildatum de beste oplossing voor een modern equivalent zou zijn.
- 8.31.** Als de taxateur buiten de opdrachtgever om advies moet inwinnen, moeten de reikwijdte, de bron en de kosten van die gegevens worden besproken en met de opdrachtgever worden overeengekomen, aangezien de gegevens zowel commercieel gevoelig als duur kunnen zijn.
- 8.32. Modern equivalent** – Het bepalen van afschrijvingen voor DRC is een lastige wetenschap en het probleem wordt nog groter met een modern equivalent, omdat mogelijk geen één-op-één vergelijking kan worden gemaakt. Het moderne equivalent kan inderdaad een radicaal andere levensduur, gebruikskosten, gebruik van bepaalde materialen, ontwerpkenmerken en/of prestatienormen hebben.
- 8.33.** Hoe verder het concept van het moderne equivalent van het bestaande object afstaat, des te moeilijker het is om een vergelijking te maken en zal mogelijk het aan het (de) bestaande bouwwerk(en) verbonden afschrijvingsbedrag des te hoger uitpakken.
- 8.34. Afschrijving en veroudering**
- 8.35.** In de context van een DRC-afschrijving stelt de taxateur de grootte van de kloof tussen de moderne equivalenten vervanging en het bestaande actief vast.
- 8.36. Afschrijving** is een weergave van de lagere waarde van een constructie door welke oorzaak dan ook in verhouding tot de vervangings- of reproductiekosten.
- 8.37. Het feit dat het actief boekhoudkundig voor een bepaald bedrag is afgeschreven, is niet relevant voor de afschrijving in het kader van een DRC.**
- 8.38.** In grote lijnen is sprake van drie soorten DRC-afschrijving:
- Fysieke veroudering
 - Functionele (en/of technische) veroudering
 - Economische/externe veroudering

- 8.39.** Alle drie soorten afschrijving kunnen invloed hebben op de waarde.
- 8.40. Fysieke veroudering** is waardeverlies als gevolg van het verstrijken van de tijd en het gebruik (combinatie van gebruik, effect van het verouderingsproces, structurele defecten).
- 8.41.** De meeste soorten objecten worden fysiek slechter naarmate ze worden gebruikt en, afhankelijk van het soort object en het gebruik, kan het afschrijvingspercentage wezenlijk verschillen.
- 8.42.** Het effect van fysieke veroudering kan voor sommige toepassingen belangrijker zijn dan voor andere toepassingen, omdat de bruikbaarheid van het actief sneller wordt aangetast. Sommige nieuwe constructies zijn bijvoorbeeld ontworpen voor een levensduur van slechts 20-25 jaar. In jaar 10 is het object dus ongeveer halverwege zijn ontwerplevensduur, terwijl een constructie uit die periode een veel langere levensduur kan hebben, ook al moet het mogelijk regelmatig worden gerepareerd en opgeknapt.
- 8.43.** Voor DRC wordt het actief in de bestaande staat getaxeerd. De taxateur moet rekening houden met verval dat de fysieke veroudering kan hebben versneld.
- 8.44. Taxateurs moeten minder geïnteresseerd zijn in de verwachtingen van de fysieke levensduur van het gebouw dan in de verwachte economische levensduur.**
- 8.45.** De **economische levensduur** is de periode waarin het gebouw economische voordelen kan bieden aan de eigenaar en deze is over het algemeen korter dan de fysieke levensduur. De resterende economische levensduur is de tijd waarin het gebouw nog zal bijdragen aan de totale waarde van het vastgoedobject en dit is een kwestie van professionele beoordeling.
- 8.46.** De ultieme test voor fysieke verslechtering is dat de taxateur de verwachte economische levensduur van het actief in aanmerking neemt, rekening houdend met de samenstellende delen en de snelheid waarmee deze zullen verslechteren.
- 8.47. Functionele (en technische) veroudering** is gebrek aan functionele geschiktheid en/of nut.

- 8.48. Afschrijving als gevolg van functionele veroudering** is het waardeverlies door verminderd nut of de aantrekkelijkheid van het gehele of een deel van het gebouw in verband met in de loop van de tijd binnen de sector of voor modern gebruik veranderende vereisten. Dit kan op alle vastgoedobjecten van toepassing zijn. Het meest voor de hand liggend kunnen industriële processen zijn, maar dit kan ook relevant zijn voor andere soorten vastgoedobjecten die op DRC worden getaxeerd. Bijvoorbeeld voor recreatie bestemde objecten met de verkeerde combinatie van gebruiksdoeleinden voor de huidige vereisten. Hotels met het verkeerde aantal kamers of bijgebouwen om op dit moment rendabel te zijn of zelfs kantoren (indien getaxeerd op DRC) die niet meer aan moderne gebruikersspecificaties voldoen.
- 8.49.** Zelfs een nieuw gebouw kan tegen de tijd dat het is voltooid functioneel verouderd zijn.
- 8.50.** Vooral in gespecialiseerde productieprocessen is het waarschijnlijk dat historische specificaties niet meer aan de moderne vereisten van die sector voldoen en mogelijk ook niet meer efficiënt de oorspronkelijke ontwerpfunctie bieden.
- 8.51.** Het resultaat kan dramatisch zijn in die zin dat een constructie in feite überhaupt niet meer geschikt is voor het beoogde doel of in andere gevallen nog wel kan worden gebruikt, maar met suboptimale efficiëntie.
- 8.52.** Dit kan ook van invloed zijn op nieuw gebouwde, niet voor bewoning bestemde vastgoedobjecten wanneer de gebruikerseisen snel veranderen.
- 8.53.** De door de taxateur gehanteerde afschrijving moet de kosten voor het in overeenstemming brengen van het oorspronkelijke actief met een modern equivalent van gelijk nut weerspiegelen of, indien dit niet mogelijk is, de gevolgen van een voortgezette exploitatie met een lagere efficiëntie. Als het gehele bouwwerk niet langer geschikt is voor het beoogde doel, kan de waarde van het bouwwerk zelf, in tegenstelling tot die van de grond, nihil zijn.
- 8.54.** Een veel voorkomend probleem is **technische veroudering**, meestal wanneer schaalvergroting heeft plaatsgevonden, machines sneller en kleiner zijn geworden en hiervoor een andere werkruimte en kwaliteit van deze ruimte zijn vastgesteld. Technische of functionele veroudering kan ook het gevolg zijn van wetswijzigingen. Milieuvoorschriften, afvalproductie en afvalverwijdering kunnen allemaal een rol spelen in een industriële omgeving en voor alle sectoren kunnen gezondheids- en veiligheidseisen, samen met toegankelijkheid voor mensen met een beperking, aanleiding geven tot verschillende gradaties van technische veroudering.

- 8.55.** Economische/externe veroudering is waardeverlies als gevolg van invloeden van buiten het object. Het is het type afschrijving dat niet inherent is aan het gebouw zelf, maar eerder aan factoren die de gebruikswijze van het gebouw beïnvloeden.
- 8.56.** Economische veroudering doet zich voor wanneer een markt voor een product is afgenomen, gewijzigd of verdwenen en overcapaciteit is ontstaan. Dit geldt voor alle soorten situaties en niet uitsluitend voor industriële processen. Scholen kunnen bijvoorbeeld tijdens een periode met een hoog geboortecijfer onvoldoende 'plaatsen' voor leerlingen hebben, maar daarbuiten veel extra accommodatie bieden. Dit is een structurele wijziging in de markt.
- 8.57.** Logistiek is verschoven naar een 'just in time' leveringspatroon, wat in het geval van overtollige gebouwen kan leiden tot minder opslag op de locatie van magazijnvoorraad, maar grotere logistieke faciliteiten buiten de locatie, die niet noodzakelijkerwijs dezelfde eigenaar hebben.
- 8.58.** De taxateur zal een brede kijk moeten hebben op de 'economie' waarin de entiteit opereert, inclusief het algemene sentiment ten aanzien van een bepaald gebruik, en of dit stabiel is, afneemt of toeneemt. Dit is voor een taxateur lastig te kwantificeren.
- 8.59. Externe factoren** die lokaal ongemak veroorzaken kunnen bestaan uit:
- Veranderingen in de markt. Te weinig vraag naar een product of dienst
 - Onverenigbaar landgebruik in de omgeving
- 8.60.** Dit wordt ook wel **financiële veroudering** genoemd, maar de taxateur moet hier voorzichtig mee zijn, omdat de vorm van veroudering niet noodzakelijkerwijs een weerspiegeling is van de winstgevendheid van de entiteit die het actief exploiteert.
- 8.61.** Het probleem is de algehele vraag in de bredere economie naar ongeacht wat het actief bijdraagt. Rekening houden met fluctuaties in de vraag in de bredere economie kan moeilijk zijn voor de taxateur en is waarschijnlijk ook cyclisch, dus de taxateur zal op de waardepeildatum enige kennis moeten hebben van waar die sector of dienstverlening zich in de huidige cyclus bevindt. Zelfs het definiëren van de cyclus kan problematisch zijn voor de taxateur.
- 8.62. Afschrijving meten** - Dit is een moeilijke taak, waarbij de taxateur veel aannames moet doen die nauwkeurig in het taxatierapport moeten worden vastgelegd.
- 8.63.** Afschrijving is geen constante, noch voor de verschillende sectoren en dienstverleners, noch op jaarbasis.

- 8.64.** Afschrijving voor boekhoudkundige doeleinden verloopt vaak volgens een vaste en voor de gehele beroepsgroep consistente aanpak. Voor boekhoudkundige afschrijving geldt meestal een belastingaftrek van jaar tot jaar.
- 8.65.** Voor een taxatie op basis van een DRC is het mogelijk, en volgens sommigen waarschijnlijk, dat het afgeschreven bedrag van jaar tot jaar kan veranderen en niet noodzakelijkerwijs op een vastgestelde basis. Een simplistische benadering zou bijvoorbeeld kunnen zijn om te zeggen dat de functie en economische waarde van een fysieke constructie met bijvoorbeeld 2% per jaar afneemt, dus tegen de tijd dat het 50 jaar oud is, is het actief niet langer geschikt voor het doel en wordt het in taxatietermen tot nul afgeschreven.
- 8.66.** In de praktijk is dit zeer onwaarschijnlijk. Veel vastgoed heeft na verloop van tijd geen economische waarde meer, maar kan tijdens de levensduur worden opgeknapt, waardoor de economische (fysieke en functionele) levensduur tot na de oorspronkelijke ontwerp levensduur wordt verlengd. Activa die onder een DRC vallen, kunnen zijn opgeknapt. De taxateur zal moeten beslissen of de constructie op dat moment weer 100% dienst doet of iets minder, omdat het niet nieuw is. Zuiver leeftijd gerelateerde afschrijvingsschalen zijn waarschijnlijk niet erg nauwkeurig. Ze kunnen echter voordelen hebben als meerdere DRC-taxaties worden uitgevoerd voor een portefeuille van vastgoedobjecten met gelijksoortig gebruik. In de publieke sector kan de taxatie van scholen een goed voorbeeld zijn, waar over het algemeen een consistente aanpak is vereist voor een groot aantal objecten.
- 8.67.** De taxateur moet deze aannames zorgvuldig overwegen en in het ideale geval met de opdrachtgever overeenstemming bereiken over de juiste aanpak.
- 8.68.** Complexere afschrijvingsmodellen suggereren een 'S'-curve, waarbij de afschrijving laag is in de beginjaren, in de loop der tijd versnelt en vervolgens afvlakt wanneer het object relatief oud is. Of de verslechtering van een object kan vanaf nieuw snel gaan, in het midden van de levensduur afvlakken en weer tegen het einde van de economische levensduur versnellen.
- 8.69.** De 'S'-curve benadering kan heel logisch zijn. Nauwkeurige meting van de 'S' - en waar een actief zich op de waardepeildatum op die tijdlijn bevindt - kan echter simpelweg door een gebrek aan gegevens problematisch zijn voor de taxateur. In dat opzicht kan een lineaire benadering eenvoudiger te presenteren en te begrijpen zijn, omdat deze minder afhankelijk is van feitelijke gegevens. De simplistische benadering is echter per definitie waarschijnlijk meer theoretisch dan feitelijk.

8.70. Er zullen gevallen zijn waarin bij het meten van afschrijvingen de economische veroudering totaal is:

8.70.1. Fysieke veroudering

Als de kosten van het repareren, opknappen of opnieuw inrichten van het actief om het bruikbaar te maken in moderne zin hoger zijn dan de kosten van een moderne vervanging, heeft het bestaande actief aantoonbaar een waarde van nul.

Fysieke afschrijving wordt meestal gedefinieerd aan de hand van de werkelijke leeftijd/economische levensduur.

8.70.2. Functionele/technische veroudering

Als door nieuwe technologie de bestaande technologie is verouderd, kan hier weinig vraag naar zijn, behalve voor hergebruik. Voorzichtigheid is hier echter geboden, aangezien deze veroudering vaak het gevolg is van kosten, omdat automatisering handmatige arbeid heeft ingehaald. Arbeidstarieven variëren wereldwijd en zogenaamde 'oude' of verouderde industrie wordt soms geëxporteerd naar andere delen van de wereld, waar deze nog economisch kan functioneren met lagere arbeidstarieven, dus een totale waardevermindering moet voorzichtig worden benaderd. De waarde van technisch verouderde faciliteiten op verschillende locaties zal variëren.

Het berekenen van een DRC zal naar verwachting geen uitgaven met zich meebrengen. De taxateur taxeert op de waardepeildatum als functionele veroudering kan worden opgevangen door modernere faciliteiten te bieden. De kosten van die herziene faciliteit kunnen de taxateur helpen bij het bepalen van het afschrijvingsniveau. Het moderniseren van bestaande faciliteiten kan meer kosten opleveren dan vervanging door een moderne faciliteit en toch een kortere economische levensduur hebben. De taxateur moet bij een dergelijke vergelijking voorzichtig te werk gaan.

8.70.3. Economische veroudering

Als de vraag naar een product of dienst wereldwijd of binnen de handelsradius is ingestort en naar verwachting niet meer zal toenemen, bestaat mogelijk geen vraag naar het actief en is de waarde mogelijk nul.

8.71. Als uit de analyse van de bestaande gebouwen blijkt dat sprake is van een aanzienlijke functionele/technische of economische veroudering, kan een waarde van nul worden toegekend. De grond kan nog steeds een positieve waarde hebben.

- 8.72. Alternatief gebruik** – Een DRC kan zelden in een vacuüm worden uitgevoerd en tijdens de toepassing van een DRC-benadering kan alternatief gebruik op verschillende momenten voorkomen.
- 8.73.** Door een alternatieve toepassing kan een bepaalde locatie of een bepaald actief (of beide) na verloop van tijd nuttiger of waardevoller worden dan bij gebruik voor het oorspronkelijke doel. Met betrekking tot de locatie kan dit worden veroorzaakt door ontwikkelingen in de omgeving of door stedenbouwkundige voorschriften voor andere vormen van gebruik binnen een gebied. Het historische gebruik van de opdrachtgever kan schadelijk zijn voor de omgeving van de burens, waardoor het niet-conform is.
- 8.74.** Ook hebben tot recreatieruimten, woningen en musea omgebouwde overvloedige industriële gebouwen vaak een hogere waarde dan de historische DRC voor industrieel gebruik zou doen vermoeden.
- 8.75.** In gevallen waarin het gebruik van DRC als volledig ongeschikt voor het meten van onderpanden voor bankleningen zou worden beschouwd, wordt vaak gekozen voor het alternatieve gebruik ter onderbouwing van een kredietverstrekking.
- 8.76. Resterende economische levensduur** – Bij een DRC-benadering moet een taxateur beslissen wat de waarschijnlijke resterende economische levensduur is, rekening houdend met de drie soorten afschrijvingen die waarschijnlijk aanwezig zijn.
- 8.77.** Voor economische levensduur moet verder worden gekeken dan de huidige gebruiker of opdrachtgever om te beoordelen hoelang een industrie of dienstverlener en niet alleen de individuele opdrachtgever hiervan gebruik zou maken. Het is de resterende economische levensduur op de waardepeildatum die relevant is. Verdere geplande renovaties moeten niet in aanmerking worden genomen op de waardepeildatum.
- 8.78.** Specialisten uit de sector kunnen advies geven over de levensduur van bepaalde activa of samenstellende delen. Deze kwalificaties dienen in het taxatierapport te worden vermeld.
- 8.79. Grondwaarde** – Wanneer een DRC-benadering wordt overwogen, is het niet gebruikelijk om af te schrijven op de kosten van het verwerven van een moderne gelijkwaardige locatie in de markt, omdat grond in eigendom zelden in waarde daalt. De waarde van de grond wordt daarom zonder afschrijvingscorrectie aan de afgeschreven activawaarden toegevoegd.

- 8.80.** Het doel van een DRC is om de kosten vast te stellen van het leveren van een modern equivalent dat de locatie omvat. Het kan zijn dat voor het verwerven van een locatie in een bepaalde omgeving een hogere prijs moet worden betaald als de belangrijkste toepassing in de omgeving een hoogwaardigere toepassing is en de betreffende alternatieve locatie ook voor die belangrijkste toepassing geschikt is. In deze situatie moet worden uitgegaan van de kosten van een gelijkwaardige locatie elders. De waarde van de grond voor een alternatieve locatie moet onder de aandacht van de opdrachtgever worden gebracht. Sommige opdrachtgevers kunnen hun eigen beleidsaannames doen, die in de instructies van de taxateur moeten worden opgenomen.
- 8.81.** Als alle voor alternatieve operationele doeleinden geschikte grond een hogere alternatieve gebruikswaarde heeft, moet die waarde mogelijk worden toegepast, onder voorbehoud van een gedetailleerde uitleg van de gedane aannames.
- 8.82.** Een dergelijke benadering kan ertoe leiden dat de waarde van het grondelement niet in verhouding staat tot de waarde van de constructie. Een gedetailleerde uitleg is noodzakelijk.
- 8.83.** Als door een wijziging in de planning voorwaarden de bestaande grond mogelijk beschikbaar is voor een veel waardevollere toepassing, moet dit aan de opdrachtgever worden gemeld. Bij het aannemen van een waarde voor de grond bij alternatieve toepassing moet voorzichtig te werk worden gegaan, zelfs als een bod voor een andere toepassing zou moeten worden gedaan om de locatie voor de huidige minder waardevolle toepassing veilig te stellen. Omdat de methode de taxateur in staat stelt een locatie elders in overweging te nemen, kunnen de kosten voor deze locatie in een DRC lager uitvallen dan voor de huidige locatie met een nieuwe definitie van de planning. Die alternatieve locatie is misschien beter geschikt als moderne vervanging dan het importeren van een hogere grondwaarde voor de huidige locatie.
- 8.84. Problemen met grondwaarde bij gespecialiseerd gebruik** – De belangrijkste reden voor het kiezen van een DRC-benadering voor de taxatie van activa is een gebrek aan transactie- of marktbewijs waarop andere overwegingen met betrekking tot de waarde kunnen worden gebaseerd.

- 8.85.** Een op kosten gebaseerde benadering van de waardering van een activastructuur is haalbaar, maar hierbij blijft het probleem van de grond bestaan. Door de aard van een gespecialiseerde toepassing zijn weinig of geen transacties aanwezig, dus transacties in grond voor een dergelijke toepassing zullen ook uiterst zeldzaam zijn of niet bestaan. De variabele zal een andere toepassing voor de grond zijn. Als het waarschijnlijk is dat gebruik met een hogere waarde wordt toegestaan, kan het zijn dat de aankoop van de grond voor DRC-doeleinden moet concurreren met het hoogwaardiger gebruik van de verworven locatie. Dat kan de totale waarde vertekenen. Voor onbebouwde grond of voor een lage waarde gekochte bestaande grond is dit zelden een probleem, maar in meer stedelijke gebieden, waar sprake kan zijn van concurrerend grondgebruik, zal dit de waarde verhogen.
- 8.86.** In extreme gevallen, wanneer voor een toepassing een speciale vergunning nodig is, bijvoorbeeld met betrekking tot emissies in het milieu, kan op basis daarvan de keuze van locaties ernstig worden beperkt. In deze situaties kan het nodig zijn tegen een hogere waarde te kopen om de locatie veilig te stellen.
- 8.87.** De taxateur moet deze overwegingen in ieder afzonderlijk geval toelichten.
- 8.88.** Waar geen bewijs van grondtransacties bestaat of van enige hulp kan zijn, hebben sommige taxateurs hun toevlucht genomen tot een percentage van de bouwkosten als het grondwaarde-element. Dit is niet aan te raden, omdat geen werkelijke basis hiervoor aanwezig is. Iedere dergelijke methodologische keuze zou gerechtvaardigd en uitgelegd moeten worden.
- 8.89. Laatste aanpassingen** – De berekening van de DRC omvat veel elementen, waarvan de meeste in individuele situaties aanzienlijk door de taxateur kunnen worden aangepast. Taxateurs moeten naar het antwoord kijken en zich afvragen of dit in het licht van hun kennis geloofwaardig is.
- 8.90.** Hierin ligt nog een probleem. Als kosten gebaseerde benadering wordt deze laatste fase vaak beschreven als ‘van een afstand bekijken’. Iedere aanpassing in dit stadium is gebaseerd op het oordeel van de taxateur dat het resultaat van de DRC op de één of andere manier verkeerd is. We weten al dat geen marktvergelijkingen aanwezig zijn en dat daarom voor een DRC-benadering is gekozen en we worden geconfronteerd met het verweer dat de taxateur zich ‘ongemakkelijk’ voelt bij het toegewezen DRC-resultaat en dit wil aanpassen.
- 8.91.** Dat oordeel kan gebaseerd zijn op uitgebreide kennis en ervaring en kan, alleen al op die gronden, perfect verantwoord zijn voor een gekwalificeerde taxateur. Desalniettemin moeten de oordelen die ten grondslag liggen aan de laatste aanpassingen gebaseerd zijn op logica en toegepaste aannames, die allemaal in het rapport moeten worden toegelicht en van commentaar moeten worden voorzien.

9. De residuele methoden

9.1. De klassieke residuele methode, soms de 'statische residuele methode' genoemd, wordt gebruikt om de waarde te bepalen van braakliggende grond die rijp is voor ontwikkeling, waar ontwikkeling in uitvoering is of van grond en één of meer gebouwen met potentieel voor herontwikkeling of herinrichting. Hierbij wordt verondersteld dat het proces van ontwikkeling, herontwikkeling of herinrichting een zakelijke activiteit betreft. Door van deze veronderstelling uit te gaan, is het mogelijk de marktwaarde van grond of grond en gebouwen in hun bestaande vorm te beoordelen, waarbij het ontwikkelingspotentieel als onderdeel van dit proces tot uitdrukking komt. De residuele methode wordt ook vaak toegepast om de haalbaarheid van vastgoed ontwikkelingsprojecten te meten.

- 9.1.1.** Deze methode is een eenvoudig concept, maar toepassing hiervan vergt grote bekwaamheid en ervaring, aangezien wijzigingen die in de bij de taxatie gehanteerde uitgangspunten slechts gering lijken dramatische effecten op de uiteindelijke uitkomst kunnen hebben.
- 9.1.2.** De residuele methode omvat een inschatting van de '**bruto-ontwikkelswaarde**' van de locatie of de gebouwen, in ontwikkelde of herontwikkelde staat, door middel van vergelijking of door toepassing van de beleggingsmethode. De taxateur moet zeer zorgvuldig te werk gaan bij het toepassen van het beschikbare bewijsmateriaal om de bruto-ontwikkelswaarde vast te stellen. De 'bruto-ontwikkelswaarde' is geen toekomstige waarde, maar de waarde van het vastgoedobject in de veronderstelling dat de ontwikkeling op de waardepeildatum is voltooid. Het weerspiegelt dus de marktomstandigheden op de waardepeildatum.
- 9.1.3.** De taxateur moet van deze 'bruto-ontwikkelswaarde' alle kosten aftrekken die worden gemaakt om het vastgoed in de staat te brengen die deze waarde rechtvaardigt. Deze kosten omvatten de sloop van alle eventuele aanwezige gebouwen, ontwerpkosten, infrastructurele werken, constructiekosten, honoraria, makelaarskosten, voor voortgang van de ontwikkeling benodigde kosten en de kosten voor financiering van de ontwikkeling.
- 9.1.4.** Het is gebruikelijk dat een vastgoedontwikkeling uit externe bronnen, zoals een banklening, wordt gefinancierd. Vaak zal een ontwikkelaar echter slechts een deel van het benodigde bedrag lenen en de rest als eigen vermogen verschaffen. In dergelijke situaties moet de residuele berekening niettemin de 'opportuniteitskosten' of gederfde rente op het door de 'bereidwillige koper' geïnvesteerde eigen vermogen weergeven. Dit geldt ook voor de financiering van de kosten voor het verwerven van het vastgoedobject door middel van een banklening of eigen vermogen.

- 9.1.5.** Een zogenaamde '**ontwikkelaarswinst**' moet ook van de bruto-ontwikkelingswaarde worden afgetrokken. Dit is een vergoeding voor het risico van het uitvoeren van de ontwikkeling. De projectontwikkelaarswinst wordt uitgedrukt als een percentage van de kosten die met een project zijn gemoeid 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.
- 9.1.6.** Bij het taxeren van een vastgoedobject tijdens de ontwikkeling moet de taxateur een ontwikkelaarswinst hanteren als een percentage van de resterende kosten die de 'bereidwillige koper' nog moet maken voor het voltooien van de ontwikkeling. Naarmate de ontwikkeling vordert, kan het percentage dat op de resterende kosten wordt toegepast om tot de ontwikkelaarswinst te komen ook afnemen om zo het verminderde risico van een bijna voltooide ontwikkeling weer te geven. Opgemerkt dient te worden dat de resterende kosten voor de voltooiing van een ontwikkeling voor een 'bereidwillige koper' anders kunnen zijn dan de door de bestaande eigenaar van het vastgoedobject begrote kosten. Als alternatief kan ook een zogenaamde 'ontwikkelaarswinst' als een percentage van de bruto-ontwikkelingswaarde worden gehanteerd. Aangezien dit laatste getal doorgaans gedurende de constructieperiode stabiel is (tenzij de marktsituatie verandert) en niet verandert naarmate de ontwikkelingswerkzaamheden vorderen, moet een taxateur dit percentage handmatig aanpassen om het afnemende risiconiveau van een ontwikkeling die de voltooiing nadert weer te geven.
- 9.1.7.** Aangezien de taxateur volgens de definitie van marktwaarde moet uitgaan van een hypothetische verkoop van het vastgoedobject, moeten alle kosten vanuit het perspectief van de 'bereidwillige koper' op de waardepeildatum worden berekend. Eventueel tussen de huidige eigenaar en aannemers bestaande contractuele verplichtingen moeten worden genegeerd.
- 9.1.8.** Na aftrek van alle ontwikkelingskosten en de ontwikkelaarswinst van de bruto-ontwikkelingswaarde is de restwaarde het resultaat. De aankoopkosten en de financiële kosten die uit het bezit van de grond tijdens de bouwperiode voortvloeien (kosten van de lening voor de aankoop van het vastgoedobject of opportuniteitskosten), moeten van de restwaarde worden afgetrokken om de marktwaarde van het vastgoedobject te bepalen, dus rekening houdend met de tijdskosten van geld.

9.1.9. Aangezien een taxatie op basis van de residuele methode gevoelig is voor zelfs kleine wijzigingen in de in het taxatieproces gedane aannames, moet de taxateur het resultaat testen door minimaal de verkregen eenheidswaarde met bekende marktgegevens te vergelijken of door de geschatte marktwaarde als een deel van de bruto-ontwikkelingswaarde te berekenen. In de meeste markten zullen ervaren taxateurs met een goede lokale kennis op de hoogte zijn van dergelijke verhoudingen, zodat ze de nauwkeurigheid van de berekening van de residuele waarde kunnen inschatten. Meestal geldt: hoe beter de locatie van het object, des te hoger het percentage.

9.1.10. De analyse en beoordelingen in verband met de taxatie dienen in het rapport te worden uitgelegd.

9.2. De alternatieve verdisconteerde kasstroommethode voor het taxeren van ontwikkelingsvastgoed, ook wel de 'dynamische residuele methode' genoemd, is explicieter in vergelijking met de traditionele (statische) methode voor wat betreft de tijdsduur van inkomsten en kosten. Met deze methode kan ook het interne rendement worden gekwantificeerd. De aan de kostenkant ingevoerde gegevens zijn grotendeels dezelfde als bij de traditionele methode, inclusief constructiekosten, honoraria van deskundigen en makelaars, de kosten van de financiering van de ontwikkeling en, indien niet in het interne rendement weergegeven, de ontwikkelaarswinst.

10. Gebruik van meerdere taxatiemethoden

10.1. In sommige landen is het de normale 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 tot één methode beperkt.

10.2. Er kan geen algemene regel worden geformuleerd ten aanzien van de vraag of toepassing van één of meer methoden tot een nauwkeuriger en betrouwbaarder taxatie leidt. Indien echter taxateurs slechts één methode hebben gehanteerd, is het raadzaam dat zij in ieder geval hun conclusies ter controle met andere marktindicatoren, indien aanwezig, vergelijken. Als bijvoorbeeld een vastgoedobject met de inkomstenmethode is getaxeerd, zal de taxateur veelal de daaruit resulterende waarde per vierkante meter met op de markt voor soortgelijk vastgoedobjecten op de waardepeildatum waargenomen prijzen willen vergelijken.

- 10.3.** 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, die vervolgens als de marktwaarde wordt gerapporteerd. Een dergelijke benadering moet behoedzaam worden gebruikt – ze kunnen verdienstelijk zijn mits de wegingsfactoren voor ieder afzonderlijk vastgoedobject worden gekozen op basis van hoe de taxateur de betrekkelijke betrouwbaarheid van de waarde-uitkomsten van ieder van de verschillende methoden zelf beoordeelt. Het toepassen van standaard wegingen op een reeks taxaties of op een gehele vastgoedportefeuille kan echter risicovol zijn, aangezien daardoor niet meer per afzonderlijk object wordt overwogen of en in hoeverre de verschillende methoden betrouwbaar zijn.

11. De laatste controle

De laatste handeling van de taxateur bij het bepalen van een waarde is afstand nemen van de uitgevoerde analyse en bedenken of iemand het vastgestelde bedrag daadwerkelijk zou betalen. Veel moeite kan worden gestoken in complexe analyses en wiskundige berekeningen om toch tot een verkeerde of onrealistische uitkomst te komen. Deze beoordeling kan leiden tot herziening en verbetering van de analyse of toepassing van het oordeel van de taxateur om de opdrachtgever een professionele mening te geven over de waarde van het betreffende vastgoedobject.

III.

Europese Taxatierichtlijnen

EVGN 1 De Europese Taxatiestandaarden toepassen in Oorlogsomstandigheden

Deze leidraad werd oorspronkelijk opgesteld op verzoek van het State Property Fund of Ukraine (SPFU) door de European Valuation Standards Board in samenwerking met de Oekraïense leden van TEGOVA, de Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists en de Ukrainian Society of Appraisers, en werd op 20 december 2022 aan de SPFU overhandigd.

Hoewel de leidraad is ontworpen voor de context van de Russische invasie in Oekraïne, is deze algemeen geldig voor oorlogsomstandigheden.

- 1. Toepassingsgebied**
- 2. Toepassing van de EVS op oorlogsschade**
- 3. De taxateur**
- 4. Het taxatieproces**
- 5. Het taxatierapport**
- 6. Buiten de taxatie – Aanvullende schadeposten**
- 7. De kosten van naoorlogse wederopbouw**

1. Toepassingsgebied

Deze leidraad is van toepassing op:

- De beoordeling van oorlogsschade aan individuele eigendommen en bedrijven, zoals door taxateurs voor opdrachtgevers uitgevoerd
- De beoordeling van de kosten van naoorlogse wederopbouw

2. Toepassing van de EVS op oorlogsschade

2.1. De oorlogsomstandigheden staan de Europese taxatiestandaarden niet in de weg, maar zorgen eerder voor bijzondere en uitdagende omstandigheden. Ze zijn zelf geen oorlogsslachtoffer. Het is echter belangrijk om te begrijpen hoe ze ondersteuning bieden voor professionele taxaties onder dergelijke extreme omstandigheden, die kunnen variëren van objecten die nog steeds door de vijand worden bezet, via totale vernietiging tot aanzienlijke schade tot plundering.

2.2. Onder de omstandigheden van gewapende conflicten, bezetting, oorlogsschade en de nasleep hiervan kan de taxateur die de schade aan een bedrijf beoordeelt heel vaak tot de conclusie komen dat de beschikbare informatie beperkt en onvolledig is en niet van de kwaliteit die gewoonlijk voor dezelfde activa in een conventionele situatie in vredetijd voorhanden zou zijn. Het kan noodzakelijk blijken meer te vertrouwen op bewijs dat normaal gesproken minder zwaar weegt in de bewijshiërarchie, maar dat van betere kwaliteit is dan het directe bewijs dat gewoonlijk de voorkeur zou krijgen. Dit is een extreme vorm van het probleem dat zich kan voordoen bij het taxeren van activa die zelden voorkomen of zeer beperkte markten hebben.

2.3. EVS 1.5.3 verklaart het volgende:

"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."

en bespreekt verder in algemene termen de situatie waarin de beschikbare informatie beperkt of vertrouwelijk is, zoals vaak het geval is in oorlogssituaties. Het is de taak van de taxateur om een onafhankelijk, objectief en professioneel oordeel te vormen ten aanzien van de waarde door:

- Het beschikbare bewijs te verzamelen
- Professionele vaardigheden en kennis op het beschikbare bewijs toe te passen

- Redelijke aannames te doen zoals naar inschatting vereist of opgedragen en vervolgens in het rapport de beperkingen te erkennen met betrekking tot de zekerheid die aan de taxatie kan worden verbonden. In een dergelijke buitengewoon uitdagende positie moet de taxateur in staat zijn een mening te vormen over de waarde en vervolgens het rapport waarin die mening wordt vermeld ondertekenen.

2.4. Met de verschillende mogelijke toepassingen van het rapport en de mogelijkheid dat de taxateur wordt opgeroepen als getuige-deskundige in een beoordeling, rechtbank of gerechtshof, moet het rapport duidelijk de positie uitleggen met relevant bewijs, zodat een externe partij hieruit het volgende kan opmaken:

- Wat is getaxeerd, met details van het object en de schade of ander verlies
- Hoe het verlies een gevolg is van de oorlog
- Hoe de mening over de waarde is gevormd

2.5. Rekening kan worden gehouden met de beginselen zoals beschreven in de gezamenlijke verklaring over taxaties en planning van de wederopbouw na een crisis, zoals op 25 september 2008 overeengekomen door de Europese Commissie, de Ontwikkelingsgroep van de Verenigde Naties en de Wereldbank.

2.6. De taxateur stelt geen compensatie of betaling vast, maar geeft een professioneel en objectief beeld waarop een claim voor compensatie of betaling kan worden gebaseerd. De taxatie kan worden onderzocht of aangevochten als onderdeel van het proces waarmee de claim door een rechtbank, een tribunaal, een commissie of een andere instantie wordt vastgesteld. Mogelijk moet de taxateur het deskundige oordeel in dat proces toelichten, misschien onder vijandige druk.

3. De taxateur

3.1. De taxateur dient voldoende bekwaam, competent, ervaren en objectief (EVS 3.1) en gekwalificeerd (EVS 3.2) te zijn en te voldoen aan de Europese gedragscode voor taxateurs (EVS 3.3.1).

3.2. Meer nog dan gewoonlijk is de verwachting van objectiviteit van cruciaal belang bij het beoordelen van de schade en hoe deze is ontstaan en dat deze correct wordt getaxeerd. De zeer veeleisende context van zo'n oorlog en de natuurlijke verlangens van opdrachtgevers zullen die kwaliteit waarschijnlijk op de proef stellen, maar deze kwaliteit is essentieel voor het opstellen van claims die zullen standhouden bij herziening of aanvechting.

3.3. Dat vooruitzicht op een uitdaging versterkt de noodzaak van het bewust zijn van belangenverstrengeling en het bekendmaken hiervan (EVS 3.5.2).

- 3.4. Erkend wordt dat veel taxateurs een tijd in militaire dienst zullen zijn geweest in plaats van taxatiewerkzaamheden te verrichten en dat ze, zodra ze weer beschikbaar zijn, zich vertrouwd moeten maken met de omstandigheden.
- 3.5. Duidelijke voorwaarden voor de opdracht aan de taxateur door de opdrachtgever worden vereist door EVS (EVS 4.3) en dienen de opdracht vast te leggen. Als de eigenaar van het vastgoedobject dood, arbeidsongeschikt, afwezig of in het buitenland is, of als de opdrachtgever aanspraak maakt op een erfenis, moet de taxateur vaststellen of de opdracht afkomstig is van iemand die in staat is voor de eigenaar op te treden – en in hoeverre deze persoon gegevens kan verstrekken die hem kunnen helpen. Aangenomen wordt dat de taxateur mag uitgaan van rechtmatig eigendom van het vastgoedobject.
- 3.6. Opdrachten kunnen ook afkomstig zijn van staats- of lokale overheden die de bevoegdheid hebben een taxatie te eisen. Een commissie of ander orgaan dat is opgericht om compensatie vast te stellen, kan ervoor kiezen een taxateur opdracht te geven om hierbij assistentie te verlenen.

4. Het taxatieproces

- 4.1. De vereisten van EVS 4.6, Ondersteuning van de taxatie, worden bevestigd, maar moeten pragmatisch in overeenstemming met de omstandigheden van het betreffende vastgoedobject worden geïnterpreteerd.
- 4.2. **Het definiëren van het te taxeren vastgoedobject en/of activa** – Dit moet worden gedefinieerd om de taxatie te kunnen uitvoeren. Het type activa of vastgoedobject kan dan een leidraad zijn voor de benadering van de taxatie; bijvoorbeeld of het een bedrijf is dat een going concern was of het onderliggende vastgoed met of zonder overige activa.
- 4.3. Het object kan verloren zijn gegaan (bijvoorbeeld doordat het is verwijderd, onder Russische bezetting is gebleven of roerende goederen zijn geplunderd) of vernietigd of beschadigd zijn. Ook kan sprake zijn van bijkomende verliezen, zoals winstderving. Soorten mogelijke claims worden geïllustreerd in de bijlage die is ontleend aan de ervaring met claims voor Koeweit die na de invasie en bezetting bij de Compensatiecommissie van de Verenigde Naties werden ingediend. Voor de toepassing van de Oekraïense wet bepaalt de **Resolutie van de Oekraïense regering nr. 380 van 26 maart 2022** welke soorten initiële informatie zijn vereist voor ieder van deze categorieën van verloren, vernietigde en beschadigde objecten.
- 4.4. **Inspectie** – Waar mogelijk moet het object worden bezocht voor een inspectie. Zelfs als het object zwaar beschadigd is, zal dit helpen bij het verkrijgen van een weloverwogen beeld van het betrokken object in zijn context en dus ook van de geschiktheid van het beschikbare bewijsmateriaal en veronderstellingen die vervolgens in overweging kunnen worden genomen.

4.5. Er zullen omstandigheden zijn waarin dit niet mogelijk is - bijvoorbeeld als het object nog steeds bezet is - of als het redelijkerwijs niet ter plaatse kan worden geïnspecteerd, bijvoorbeeld vanwege niet-geëxplodeerde munitie. Als één of meer gebouwen redelijkerwijs niet kunnen worden betreden, kan het mogelijk zijn een externe inspectie uit te voeren.

4.6. In beide gevallen en vooral voor zeer grote of complexe objecten, zoals boerderijen of fabriekscomplexen, kan een inspectie vanuit de lucht helpen of als vervanging dienen, bijvoorbeeld door gebruik te maken van:

- Drones als onderdeel van een inspectie, die ontoegankelijke plaatsen of plaatsen die te gevaarlijk zijn om fysiek te betreden kunnen bereiken
- Satellietbeelden met een geschikte resolutie

De hiermee verkregen video- of fotografische gegevens hiervan moeten nauwkeurig worden gedateerd.

4.7. Bewijsmateriaal van het te taxeren object - Al het beschikbare bewijsmateriaal, inclusief gegevens en foto's, moet worden verzameld om meer inzicht te krijgen in:

- Het object zoals het is geweest
- Het verlies of de schade die het heeft geleden
- Hoe dit direct een gevolg is van de oorlog

Dit kan vaak ook betrekking hebben op installaties, machines, voorraden en andere goederen die verloren zijn gegaan of beschadigd zijn geraakt.

4.8. In het bijzonder moet belang worden gehecht aan hedendaags bewijs en aan wat beschikbaar is in de vorm van objectieve documenten of bewijsmateriaal van onafhankelijke derden, in plaats van uitsluitend aan de niet-bevestigde verklaring van de opdrachtgever.

4.9. Voor bedrijfsverliezen zouden de vooroorlogse en naoorlogse jaarrekeningen van het bedrijf met voorraadlijsten en bijbehorende papieren helpen bij eventuele claims op basis van verlies van voorraad of winst.

4.10. Bewijs van de relevante markt en kosten - De taxateur is in het bezit van of verzamelt bewijs van relevante vergelijkingspunten en, indien nodig, kosten om de taxatie na de nodige aanpassingen te ondersteunen.

4.11. In de context van Oekraïne moet het bewijs in voorkomend geval relevant zijn voor:

- 23 februari 2022
- 20 februari 2014

zijnde de dag direct voorafgaand aan het begin van de oorlog voor het betreffende gebied, ook al kunnen waarden daarna zijn veranderd.

- 4.12. Methodieken** – De oorlogsomstandigheden kunnen betekenen dat het bewijs voor de taxatie minder perfect is dan gewoonlijk en dat mogelijk slechts beperkt vergelijkingsmateriaal aanwezig is. Met de uitdagingen die dit met zich meebrengt voor taxateurs kan de aard van het beschikbare bewijsmateriaal de keuze van de methodiek bepalen en soms misschien aanleiding geven tot het gebruik van een alternatieve methode die normaal gesproken minder gunstig zou zijn, maar waarvoor beter bewijsmateriaal bestaat. Dit legt meer nadruk op het uitvoeren van extra controles tussen de resultaten van methodieken en het uitvoeren van de laatste zintuiglijke controle of de gevonden waarde realistisch is.
- 4.13.** Deel II van de EVS 2025 neemt taxatiemethodieken volgens de conventionele benaderingen van marktwaarde van het toepassen en aanpassen van via andere transacties verkregen bewijs in beschouwing, of het nu gaat om kapitaalwaarden (vergelijkingsmateriaal) of rendementen (de inkomstenbenadering). Ook wordt gekeken naar het werken op basis van kosten die ontstaan in verband met de problemen die deze benadering met zich meebrengt. Deze drie benaderingen worden samen met methoden en modellen beschreven. Bij toepassing van ieder van deze systemen op de verschillende omstandigheden en eigenschappen waarmee men in verband met een oorlog wordt geconfronteerd, zullen spanningen optreden. Aangezien van de taxateur wordt verwacht dat hij een professioneel en objectief oordeel vormt over de waarde die mogelijk niet alleen in de nationale rechtbank maar ook in een internationale rechtbank moet worden gepresenteerd, biedt deze richtlijn een overzicht van de potentiële voordelen en tekortkomingen van iedere benadering:
- 4.14. De vergelijkingsbenadering** – Met de illustratie van de invasie van Oekraïne, ervan uitgaande dat taxaties moeten worden beoordeeld op basis van 23 februari 2022 (in sommige gevallen 20 februari 2014) zijnde de dag voor de Russische invasie, zal veel afhangen van de omvang en kwaliteit van de database van transacties die in het bezit is van of beschikbaar voor de taxateur en, voor zover van toepassing, beschikbaar wordt gesteld aan taxateurs, de SPFU. Paragraaf 6.2 van EVS 2025 Deel II, Taxatiemethodiek, erkent dat het nodig kan zijn ander bewijsmateriaal in beschouwing te nemen. Als dergelijke taxaties zijn afgeleid met behulp van geautomatiseerde taxatiemodellen (Automated Valuation Models – AVM), op basis van kennis van vraagprijzen of secundair bewijsmateriaal uit taxatierapporten, moet men bij het maken van aanpassingen om tot de marktwaarde te komen goed inzicht hebben in hoe ver de gegeven cijfers afstaan van echt bewijs van werkelijk marktgedrag. Vergelijkbare zorgvuldigheid is geboden als blijkt dat de gerapporteerde transactiewaarden onnauwkeurig kunnen zijn. De taak is om het beste bewijs te vinden voor een professioneel oordeel over de waarde op basis van de definitie van marktwaarde.

- 4.15.** Naast dergelijk bewijs verkregen uit meer direct vergelijkingsmateriaal kan de taxateur algemene gegevens over marktbewegingen, inclusief indexen, en vervolgens andere informatiebronnen in beschouwing nemen, voor zover kan worden aangetoond dat deze relevant en passend zijn. De mate waarin gebruik is gemaakt van ieder van deze categorieën en het oordeel over hun betrouwbaarheid moeten in het rapport worden vermeld. Vergeet niet dat de taxatie in de rechtbank kan worden aangevochten.
- 4.16.** Het kan ook zijn dat in gebieden met langdurige conflicten weinig dergelijk bewijsmateriaal beschikbaar is. Dit en soortgelijke punten zullen in relevante gevallen worden beoordeeld.
- 4.17. De inkomstenbenadering** - Onder normale omstandigheden is dit de typische methode voor het taxeren van objecten die gewoonlijk worden aangehouden voor hun inkomsten, vaak objecten voor commercieel gebruik en ook bedrijven. Richtlijnen moeten worden ontwikkeld om de taxateur te helpen op de waardepeildatum aanwezige kasstromen te construeren en naar de toekomst te kijken zonder met de Russische invasie rekening te houden. Nogmaals, de kwaliteit van taxaties zal afhankelijk zijn van marktrapporten en analyses van vlak voor de invasie.
- 4.18. De kostenbenadering** - Doorgaans zou deze benadering in laatste instantie worden toegepast bij afwezigheid van enig relevant marktbewijs. Kosten en waarde zijn verschillende concepten.
- 4.19.** In de context van de vele verschillende soorten oorlogsschade en het doel van restitutie kunnen echter de kosten voor het herstellen van een beschadigd object vaak het praktische antwoord zijn om een getroffen partij in dezelfde positie te brengen als voor de schade. Hoewel dergelijke kosten hoger kunnen uitvallen dan de marktwaarde, kan de marktwaarde mogelijk niet tot restitutie leiden. Dit kan voorkomen wanneer geen vergelijkbare vervangende objecten beschikbaar zijn, hetzij omdat er geen bruikbare objecten zijn, hetzij omdat hier geen markt voor is. Dergelijke verliezen kunnen ook de werkzaamheden met betrekking tot ontminning, het herstellen van vervuiling en het weergeven van restrisico's omvatten.
- 4.20.** In de context van een schadeclaim is het gebruikelijk een afgeschreven vervangingskostenbenadering toe te passen, zoals besproken in EVS 2025 in hoofdstuk 8 van deel II, Taxatiemethodiek, waarbij rekening wordt gehouden met de werkelijke leeftijd, staat en resterende economische levensduur van het vastgoedobject, naast eventuele andere relevante factoren.

4.21. Compensatie voor wat verloren ging – Vooral wanneer een op kosten gebaseerde benadering wordt gehanteerd, moet worden gezorgd dat bekend is hoe de staat van het object was, zodat de beoordeling betrekking heeft op compensatie voor verlies en niet op een voorziening voor verbetering van het object die verder gaat dan wat volgens de huidige wettelijke normen vereist zou zijn of wat efficiënt zou zijn in de markt, om het verlies te beperken. Met de noodzaak om afschrijving te registreren, kunnen sommige vastgoedobjecten of activa al in meer of mindere mate zijn afgeschreven of minder nuttig zijn dan ze ooit waren of zelfs verouderd zijn voor hun doel.

4.22. Overzicht – Dit kader en de richtlijnen die op basis hiervan kunnen worden ontwikkeld, worden aangeboden ter ondersteuning van de taxateur bij het aangaan van de uitdagingen waarvoor deze in bepaalde gevallen zal worden gesteld. Meer gedetailleerde nationale richtlijnen, opgesteld op basis van nationale wetgeving, praktijken en voorwaarden, zouden veel hulp kunnen bieden. Aangezien het echter de taak van de taxateur is om een professionele en objectieve mening te vormen met betrekking tot waarde, bestaat het risico dat deze richtlijnen te dwingend worden en antwoorden vereisen die niet geschikt zijn voor een individueel vastgoedobject of bedrijf. De richtlijnen zouden baat hebben bij erkenning van het feit dat deze zich verder moeten ontwikkelen naarmate praktische ervaring wordt opgedaan met het beoordelen van oorlogsschade. Hoewel nationale rechtbanken bijzondere aandacht kunnen schenken aan richtlijnen die in het land zelf zijn ontwikkeld en inzicht hebben in de context hiervan, kan een dergelijke taxatie op basis van nationale richtlijnen nauwlettend worden onderzocht zodra een zaak voor een internationale rechtbank komt. De taxateur die door een vijandige partij aan een kruisverhoor wordt onderworpen, zal moeten kunnen aantonen dat de taxatie professioneel en objectief was en niet kunstmatig door de richtlijnen is vertekend.

5. Het taxatierapport

5.1. Het taxatierapport (zoals gedefinieerd in EVS 5.3 en meer in het algemeen beschreven in EVS 5.4) moet de zaken duidelijk uiteenzetten en in het bijzonder:

- Het object zoals het was beschrijven
- Het verlies of de schade registreren
- Verklaren hoe dit een gevolg is van de oorlog
- De waarde vermelden
- Uitleggen hoe die waarde is beoordeeld met de gebruikte gegevens en de bronnen van die gegevens, de resultaten van de analyse van de betrouwbaarheid en toereikendheid van die gegevens en eventuele aannames of speciale veronderstellingen die zijn gedaan

- Eventueel benodigde uitleg geven over de onzekerheid met betrekking tot die waarde in zijn geheel of met betrekking tot een bepaald onderdeel van de claim
- In ieder geval verwijzen naar het relevante bewijsmateriaal

5.2. Nogmaals, EVS 5.4.1.5 benadrukt het belang van objectiviteit in het rapport.

5.3. EVS 5.4.2.6 erkent dat objecten kunnen worden beïnvloed door buitengewone onzekerheid. De uitleg van de onzekerheid, die waarschijnlijk eerder kwalitatief met redenen dan kwantitatief zal zijn, kan iedereen die de taxatie beoordeelt helpen te begrijpen of:

- Het effect van de onzekerheid in het licht van de gerapporteerde schade van materiële omvang is
- Het oordeel onder de gegeven omstandigheden redelijk is

6. Buiten de taxatie – Aanvullende schadeposten

6.1. De taxatie zal de verloren waarde beoordelen. Het feit dat de schade aan de eiser wordt opgelegd, brengt extra kosten met zich mee, namelijk de kosten voor het opstellen en indienen van de claim. Het is gebruikelijk dat de redelijke kosten van een eigenaar van een object voor het verdedigen van zijn eigendomsrechten tegen wettelijke maatregelen worden gedragen door de instantie die gebruikmaakt van het object. Deze moeten deel uitmaken van de claim van de eiser die voortvloeit uit militaire agressie.

6.2. Rente – De taxatie voor oorlogsschade geeft het geleden verlies op de datum van de invasie weer. Zelfs als dit wordt vereffend, zouden maanden of jaren zijn verstreken. Het kan nog jaren duren voordat claims zijn afgehandeld en objecten en bedrijven zijn hersteld. Daarom is het belangrijk dat rente verschuldigd is bovenop het bedrag dat uiteindelijk wordt toegekend.

6.3. Welke datum ook wordt gebruikt, de rente moet dan worden opgebouwd op samengestelde basis tegen een rentevoet die de omstandigheden weerspiegelt. Louter om het punt en de keuze van een tarief onder omstandigheden van tien jaar geleden te illustreren, bepaalde het **Internationaal Gerechtshof in Diallo (Republiek Guinee/Democratische Republiek Congo)**, 19 juni 2012 dat:

"Niettemin, overwegende dat de toekenning van rente na de uitspraak in overeenstemming is met de praktijk van andere internationale hoven en tribunalen, beslist het Hof dat, indien de betaling wordt vertraagd, rente na de uitspraak over de verschuldigde hoofdsom zal worden berekend vanaf 1 september 2012 tegen een jaarlijkse rentevoet van 6 procent. Bij de vaststelling van dit percentage is rekening gehouden met de op de internationale markt geldende rentetarieven en het belang van snelle naleving.

Het Hof herinnert eraan dat het bedrag dat aan Guinee is toegekend in het kader van de uitoefening van de diplomatieke bescherming van de heer Diallo bedoeld is als vergoeding voor de schade die laatstgenoemde heeft geleden."

- 6.4.** Hoewel deze bepaling in overeenstemming was met de gangbare praktijk, waarbij de rente pas wordt berekend vanaf de datum van bepaling, zou het rechtvaardiger zijn geweest om de rente toe te passen op het uiteindelijk vastgestelde bedrag vanaf de oorspronkelijke waardepeildatum als de datum van het verlies.

7. De kosten van naoorlogse wederopbouw

- 7.1.** Deze tweede kwestie is een heel andere kwestie, aangezien het heel duidelijk gaat om een beoordeling van de kosten van het opnieuw bouwen. Het gaat hier niet om een beoordeling van compensatie, herstel of restitutie. De Oekraïense regering heeft als beleid om "beter terug te bouwen" en heeft verwezen naar de normen die de EU verwacht, waaronder Richtlijn (EU) 2024/1275 betreffende de energieprestatie van gebouwen, de minimale energieprestatienormen en trajecten voor geleidelijke renovatie en het energieprestatiecertificaat. Deze beoordeling is helemaal geen marktwaarde, maar een beoordeling van de kosten op basis van een specificatie, inclusief bouwkosten met vergoedingen en vereiste betalingen en eventuele kosten voor aankoop van grond en financiering. In EVS-termen lijkt dit het meest op EVGN 6, **Cost Assessment for Insurance Purposes** (met name in 3.4, 4.4 en 4.5), behalve dat aansprakelijkheid als gevolg van gewapende agressie van niet-contractuele aard is.
- 7.2.** Tenzij elders erkend, zouden alle kosten voor noodzakelijke sloop, het verwijderen van explosieven, decontaminatie, sanering en het beheer van restrisico's hier deel van uitmaken.
- 7.3.** Het zou doorgaans gepast zijn om de resulterende taxatie te vergelijken met de Marktwaarde van het herbouwde pand, hetzij om buitensporige kosten te vermijden, hetzij om aan te geven dat er een alternatieve, goedkopere oplossing bestond. Dat zou, afhankelijk van de behoeften van het bedrijf, op een andere maar aanvaardbare of nuttigere locatie kunnen zijn, maar wel voldoen aan de vereiste verbeterde normen.

- 7.4.** Deze taxatie kan alleen worden uitgevoerd op de datum waarop deze wordt uitgevoerd, ook al zal het feitelijke werk op een onbekende datum na de oorlog plaatsvinden. Dit suggereert dat, wanneer een dergelijke taxatie vereist is, het in werkelijkheid praktischer zou zijn om deze op te stellen in combinatie met de taxatie van het verlies, waarbij efficiënt gebruik wordt gemaakt van de inspectie en taxatie, misschien zelfs als twee afzonderlijke delen van één rapport. Erkennend dat, om redenen die hieronder worden gegeven, een dergelijke taxatie waarschijnlijk een onderschatting zal blijken te zijn, zou het onder deze omstandigheden nog steeds de veiligste basis zijn voor een vroege presentatie en latere herziening, hetzij door een index of andere middelen. Dit werk uitstellen tot later zou het nut ervan verminderen.
- 7.5.** Hoewel het beoordelen van de kosten eenvoudiger lijkt, zijn de uitdagingen hier onder andere:
- De ervaring met wederopbouw na de oorlog elders is dat er een periode is, zelfs jaren, voordat het begint en, wat natuurlijk tijd kost, vele jaren voordat het is voltooid, waarin de kosten en waarden waarschijnlijk zullen veranderen.
 - Het verschil tussen wat nodig is voor onmiddellijk herstel en wat voor wederopbouw op de langere termijn
 - Gedeeltelijk beschadigde eigendommen, waarvoor de principes voor "ingrijpende renovatie" moeten worden gevolgd
 - De economie en ontwikkelingspatronen van na de oorlog kunnen heel anders zijn dan die van voor de oorlog, zoals wanneer sommige gebieden veel minder centraal staan in de economische activiteit en nieuwe gebieden meer; mensen zullen nu op andere plaatsen wonen en nieuwe activiteiten ontplooiën.
 - Het bepalen van de standaard die verwacht mag worden voor wederopbouw; als we het voorbeeld van energie-efficiëntie van gebouwen gebruiken, is de standaard dan de standaard van voor de oorlog of de standaard die vereist is onder de Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen?
 - De eisen die wederopbouw op een dergelijke schaal stelt aan aannemers, apparatuur, materialen en alle andere betrokkenen zullen waarschijnlijk leiden tot aanzienlijke kostenstijgingen, zowel bij de eerste raming als naarmate het werk vordert.
 - De initiële werkzaamheden van sanering, decontaminatie, explosievenopruiming en sloop lijken een bijzondere en aanzienlijke kostenpost te zijn en een factor in het tijdschema voor de latere wederopbouwwerkzaamheden.
- 7.6.** Het gaat om de specificatie van de reconstructie. Daarnaast is het de vraag hoe de reconstructie moet worden gecontroleerd, zodat deze niet alleen goed wordt uitgevoerd, maar ook economisch en efficiënt. Er zijn kosten verbonden aan de planning en supervisie daarvoor.

Illustratie: Een woning in gebruik op het moment van taxatie

Op de datum waarop de schade werd getaxeerd en het taxatierapport werd uitgebracht, was het voor de taxateur onmogelijk om een fysieke inspectie uit te voeren van het vastgoed en de activa op de locatie die is weergegeven op de bijgevoegde kaart en hierboven is beschreven. Zij bevinden zich in een gebied dat op die data door de Russische Federatie is bezet als gevolg van haar gewapende agressie tegen Oekraïne die op 24 februari 2022 begon, overeenkomstig het decreet van de president van Oekraïne van 24 februari 2022, nr. 64/2022, over de invoering van de staat van beleg in Oekraïne. De eiser verloor de fysieke controle over zijn eigendommen en activa op deze locatie op ... en staakte zijn activiteiten.

Opmerking – Satellietbeelden kunnen beschikbaar zijn, vooral om de schade en de omvang ervan aan te tonen.

De datum voor het bepalen van het bedrag van de verliezen is 23 februari 2022 als de dag voordat de gewapende agressie begon. Het was ook de laatste dag dat het bedrijf zeggenschap had over de activa en dus de laatste gelegenheid voor de werknemers van het bedrijf om informatie te verstrekken over de technische staat en kenmerken van de eigendommen en activa aldaar.

De volgende documentaire informatie en bewijsmateriaal over de technische staat en technische kenmerken van het vastgoed en de activa is door de onderneming verstrekt:

[VERMELD WAT DE KLANT HEEFT GELEVERD].

Op de datum van de taxatie kon de taxateur de door de eiser verstrekte informatie niet fysiek controleren, maar aangezien de informatie intern consistent lijkt, wordt deze beschouwd als een redelijke basis voor deze taxatie. Aangezien de taxateur de informatie echter niet kan verifiëren, aanvaardt hij geen verantwoordelijkheid voor de betrouwbaarheid ervan; deze verantwoordelijkheid ligt bij de eiser.

Opmerking – Er kan andere informatie in de boekhouding, ander materiaal en op het internet staan waaraan het juiste gewicht wordt toegekend.

Deze taxatie is gemaakt op basis van het feit dat de eiser de controle over de eigendommen en bezittingen heeft verloren in een gebied dat militair bezet was en waar aanhoudende gevechten plaatsvonden. Er wordt daarom uitgegaan van de fysieke vernietiging ervan met het verlies van de zaken die ermee werden gedaan.

Deze waardering moet opnieuw worden bekeken en indien nodig herzien als de eiser het eigendom en de activa terugkrijgt en hun staat en nut opnieuw kan worden beoordeeld.

BIJLAGE

ENKELE POTENTIEEL
TE WAARDEREN ZAKEN

Dit is een niet-uitputtende lijst op basis van de ervaring met schadeclaims door bedrijven in het kader van de VN-regeling na de invasie en bezetting van Koeweit door Irak.

Hoewel de vordering de kosten voor het opstellen ervan kan omvatten, inclusief de kosten van de taxatie, maken deze geen deel uit van de taxatie en evenmin van eventuele rente die zou kunnen worden gevorderd.

Vastgoed - voor vernietiging, schade en verlies van bruikbaarheid, rekening houdend met de vorige leeftijd en staat en andere factoren.

Verschillende soorten eigendommen kunnen specifieke vragen oproepen.

Materiële bezittingen - inclusief:

- Verplaatsbare activa
- Voorraden
- Installaties en machines
- Voertuigen
- Contant

Ze vereisen allemaal bewijs van hun bestaan, het eigendom van de eiser, hun aard en het verlies of de schade.

Gederfde winst - over het algemeen beoordeeld op basis van rekeningen van voor en na de oorlog, waarbij gekeken wordt naar de relevante periode en de juiste tarieven, waarbij gekeken wordt naar de bedrijfsactiviteiten van de eiser.

Kwesties over geannuleerde kredietbrieven werden beschouwd als winstderving.

Het Panel moest rekening houden met een aantal situaties waarin een eisende onderneming, zoals een autohandel, met verliezen door de invasie en bezetting na de oorlog uitzonderlijke winsten boekte, zoals door de sterk gestegen autoverkoop aan mensen die auto's in de oorlog waren kwijtgeraakt.

Dubieuze schulden - Voor schulden die vlak voor de invasie inbaar waren en daardoor oninbaar zijn geworden.

Kosten voor het opnieuw opstarten van het bedrijf - In sommige gevallen is dit geen claim voor winstderving, maar een kwestie van bewijs.

Zakelijke contracten gefrustreerd door de oorlog en de invasie - Een contract kan onder de gegeven omstandigheden zijn mislukt, beëindigd of afgewezen, met winstderving (voor een nader te bepalen periode) en mogelijke kosten.

EVGN 2 Waardering voor Hypothecaire leningen – Voorzichtig Conservatieve Waarderingscriteria

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Commentaar**

1. Inleiding

- 1.1. Bazel III is een internationaal overeengekomen pakket maatregelen dat is ontwikkeld door het Bazels Comité voor Banktoezicht als reactie op de financiële crisis van 2007-2009. De maatregelen zijn bedoeld om de regelgeving, het toezicht en het risicobeheer van banken te versterken. Een van deze maatregelen is de invoering van 'conservatieve waarderingscriteria'.
- 1.2. De Europese Unie heeft deze Bazel III-maatregel omgezet in EU-wetgeving via de laatste herziening van Verordening (EU) nr. 575/2013, Verordening (EU) nr. 2024/1623, de verordening kapitaalvereisten (CRR)). Een EU-verordening is rechtstreeks toepasselijk in alle lidstaten zonder nationale omzettingswetgeving en heeft, zoals alle EU-wetgeving, voorrang op nationale wetgeving. Banken moeten er daarom voor zorgen dat hun hypotheekwaarderingen voldoen aan deze criteria, onder toezicht van de Europese en nationale banktoezichthouders.
- 1.3. Op grond van de herziene CRR wordt waardering op basis van conservatieve waarderingscriteria de allereerste geharmoniseerde EU waarderingsgrondslag voor hypothecaire leningen, aangezien de keuze die de lidstaten voorheen hadden tussen marktwaarde en hypotheekwaarde nu beperkt is tot een afwijking die is toegestaan voor de waardering van vastgoed als onderpand voor gedekte obligaties. Dit omdat:
 - Waardering op basis van marktwaarde wordt sterk beperkt en ondergebracht in de vereiste om voorzichtige conservatieve waarderingscriteria toe te passen ([zie hieronder](#))
 - De MLV is niet langer een optie voor de waardering van hypothecaire leningen in het algemeen, aangezien deze uit het desbetreffende artikel is geschrapt (artikel 229, lid 1; zie hieronder). De plaats ervan in de verordening is nu beperkt tot artikel 129 "Vorderingen in de vorm van gedekte obligaties", waar de standaard ook waardering op basis van conservatieve waarderingscriteria is, maar waar de lidstaten mogen afwijken door toe te staan dat onroerende goederen die als zekerheid dienen voor gedekte obligaties "tegen of onder de marktwaarde worden gewaardeerd, of in de lidstaten die in wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen strikte criteria voor de beoordeling van de hypotheekwaarde hebben vastgelegd". bepalingen, de hypotheekwaarde van dat goed, zonder toepassing van de in artikel 208, lid 3, onder b), punt 1, vastgestelde limieten." (Artikel 129, lid 3)

NB: Het verschil in de praktijk is marginaal, aangezien MLV traditioneel grotendeels wordt toegepast in lidstaten met een cultuur van gedekte obligaties.

1. Artikel 208, lid 3, onder b): "De waarde van het goed mag niet hoger zijn dan de gemiddelde waarde die voor dat goed of voor een vergelijkbaar goed is gemeten over de laatste drie jaar in het geval van zakelijk vastgoed, en over de laatste zes jaar in het geval van niet-zakelijk vastgoed. Aanpassingen aan het vastgoed die de energie-efficiëntie van het gebouw of de wooneenheid verbeteren, worden beschouwd als een ondubbelzinnige verhoging van de waarde ervan";
- 1.4. De CRR geeft geen richtlijnen over hoe de nieuwe bepaling over conservatieve waarderingscriteria moet worden geïnterpreteerd door praktiserende taxateurs, vandaar deze leidraad.

2. Toepassingsgebied

- 2.1. De CRR bepaalt dat bij waardering op basis van "voorzichtige conservatieve waarderingscriteria" "de waarde de verwachtingen ten aanzien van prijsstijgingen uitsluit". Deze leidraad behandelt de kwesties die hieruit voortvloeien in de context van:
 - Waardering volgens de inkomstenbenadering
 - Het directe kapitalisatiemodel gebruiken
 - Waarderingen uitgevoerd met behulp van een DCF-model
 - Behandeling van huurverhogingen
 - En de winst van de ontwikkelaar bij de residuele waarderingsmethode
- 2.2. De tweede CRR-vereiste voor taxatie volgens "voorzichtige conservatieve taxatiecriteria" is dat "de waarde wordt aangepast om rekening te houden met de mogelijkheid dat de huidige marktwaarde aanzienlijk hoger is dan de waarde die houdbaar zou zijn gedurende de looptijd van de lening". De leidraad benadrukt hier kwesties als:
 - De duurzaamheid van de waarde over de looptijd van de lening beoordelen
 - De impact van overaanbod van een bepaald type vastgoed op prijzen en waarde
 - De invloed op de toekomstige waarde van een afnemende bevolking van een bepaalde plaats en andere negatieve factoren die de omgeving van het vastgoed veranderen

3. Commentaar

- 3.1. Artikel 4 (74 bis) CRR Onder "waarde van een vastgoed" wordt verstaan de waarde van een vastgoed, vastgesteld overeenkomstig artikel 229, lid 1.
- 3.2. Artikel 229 heeft als titel "Waarderingsbeginselen voor toelaatbare zekerheden die geen financiële zekerheden zijn".

3.3. Artikel 229 (1) CRR: De taxatie van onroerende goederen moet aan alle volgende vereisten voldoen:

- a) de waarde onafhankelijk van het proces van hypotheekverwerving, kredietverwerking en kredietbeslissing van een instelling wordt getaxeerd door een onafhankelijke taxateur die over de nodige kwalificaties, bekwaamheid en ervaring beschikt om een taxatie uitvoeren;
- b) de waarde wordt getaxeerd aan de hand van voorzichtige conservatieve taxatiecriteria die aan alle volgende vereisten voldoen:
 - (i) de waarde is exclusief verwachtingen over prijsstijgingen;
 - (ii) de waarde wordt aangepast om rekening te houden met de mogelijkheid dat de huidige marktwaarde aanzienlijk hoger is dan de waarde die houdbaar zou zijn gedurende de looptijd van de lening;
 -
- d) de waarde is niet hoger dan een marktwaarde voor het vastgoed wanneer een dergelijke marktwaarde kan worden bepaald.
-

3.4. In artikel 229, lid 1, onder a), worden de vereisten uiteengezet waaraan de taxateur van het vastgoed moet voldoen opdat de taxatie kan worden gebruikt voor hypothecaire leningen. De verwijzing naar een "taxateur" geeft aan dat de taxatie moet worden uitgevoerd door een fysiek persoon en niet louter het resultaat moet zijn van een geautomatiseerd taxatiemodel (AVM), hoewel dit niet uitsluit dat een AVM kan worden gebruikt als hulpmiddel voor de taxateur met de nodige kwalificaties, vaardigheden en ervaring.

3.5. De verwijzing naar noodzakelijke kwalificaties suggereert dat een taxateur moet voldoen aan wettelijke vereisten om als taxateur werkzaam te zijn in een EU-lidstaat. Wanneer dergelijke wettelijke voorschriften ontbreken, dient de kwalificatie van de taxateur in overeenstemming te zijn met de heersende marktpraktijk in de desbetreffende lidstaat. De taxateur dient in dat geval te beschikken over de kwalificaties die doorgaans van vastgoedtaxateurs worden verwacht door de deelnemers aan de betreffende vastgoedmarkt.

3.6. Artikel 229 benadrukt de vereiste dat zowel de taxateur als de taxatie onafhankelijk moeten zijn van het aanvraag- en besluitvormingsproces voor een hypothecaire lening. Een taxateur die een taxatie van vastgoed uitvoert voor bankleningdoeleinden mag dus niet betrokken zijn bij of geïnteresseerd zijn in het resultaat van het besluitvormingsproces over de lening. Elke taxateur die in dienst is van een bedrijf dat betrokken is bij het besluitvormingsproces over de lening moet ook gediskwalificeerd zijn.

3.7. Artikel 229, lid 1, onder a), b) en d) verwijst naar de "waarde" van het vastgoed, die duidelijk wordt onderscheiden van de "marktwaarde" van het vastgoed in d). Hoewel dit geen identieke begrippen zijn, is de waarderingsmethode beschreven in European Valuation Standards 2025, deel II - Waarderingsmethode van toepassing op de beoordeling van beide soorten waarde.

3.8. Alinea (b) vereist het gebruik van "**conservatieve waarderingscriteria**", als volgt:

(i) de waarde is exclusief verwachtingen over prijsstijgingen;

3.8.1. Deze uitsluiting heeft betrekking op vraagprijzen die op de taxatiedatum op de vastgoedmarkt worden genoteerd of voorspeld, maar die hoger kunnen zijn dan wordt ondersteund door marktgegevens onmiddellijk voorafgaand aan de taxatiedatum. De taxateur mag daarom geen rekening houden met een dergelijke verwachting van een stijging van de verkoopprijzen in de toekomst. Dit sluit echter niet de mogelijkheid uit dat de taxateur in een vergelijkende taxatie rekening houdt met stijgende prijzen, zoals waargenomen tussen de data van geregistreerde verkooptransacties van vergelijkbaar vastgoed en de taxatiedatum. Dergelijke stijgende trends mogen echter niet worden voorspeld na de taxatiedatum.

3.9. Bij de inkomstenbenadering zal de taxateur zich ervan bewust zijn dat de verkoopprijs van vastgoed dat inkomsten genereert of inkomsten kan genereren voornamelijk wordt beïnvloed door het niveau van deze inkomsten en de rendementen, waarbij deze laatste het beleggingsrisico weerspiegelen. Als alle andere zaken gelijk blijven, resulteert een stijging van de inkomsten over het algemeen in een stijging van de prijs. Een vergelijkbaar effect wordt veroorzaakt door een daling van het marktrendement bij een gelijkblijvend inkomstenniveau. Veranderingen in deze twee factoren kunnen elkaar echter (geheel of gedeeltelijk) opheffen in hun effect op een verkoopprijs. Ze kunnen elkaars effect ook versterken, wat leidt tot hogere verkoopprijzen, zoals in het geval van stijgende inkomens en dalende opbrengsten. Om deze reden moeten taxateurs die een inkomstenbenadering toepassen de totale impact van al hun waarderingsaannames in overweging nemen om te kunnen beoordelen of deze aannames leiden tot het opnemen in de waardering van een verwachting van toekomstige stijgingen in verkoopprijzen van vastgoed die verder gaan dan dergelijke verwachtingen op basis van marktgegevens onmiddellijk voorafgaand aan de waarderingsdatum. Erkend moet worden dat een taxatie op basis van de inkomstenbenadering van nature de verwachtingen van de markt ten aanzien van toekomstige huur- en vermogensgroei weerspiegelt. Op voorwaarde dat een taxatie dus geen veronderstellingen weergeeft die nog optimistischer zijn dan ondersteund door marktgegevens op de taxatiedatum, kan een taxateur veilig aannemen dat zijn/haar taxatie voldoet aan de uitsluiting van bovenstaande subparagraaf i).

3.10. Bij gebruik van het directe kapitalisatiemodel gaat de taxateur uit van een inkomstenniveau dat gelijk is aan het niveau dat op de taxatiedatum voor het vastgoed kan worden verkregen. Natuurlijk zal niet worden verwacht dat dit niveau in de toekomst constant zal blijven. Daarom wordt het risico van een dalende waarde of de verwachting van een stijgende waarde weerspiegeld in het zogenaamde allriskrendement. Aangezien dit percentage meestal wordt afgeleid van marktanalyses, vertegenwoordigt het de perceptie van het risico van waardedaling of de verwachting van stijging die marktdeelnemers gemeen hebben. Bij het bepalen van de 'waarde' van het vastgoed moeten de taxateurs er echter voor zorgen dat hun afgeleide kapitalisatiepercentage (all risks yield) inderdaad wordt ondersteund door het heersende marktsentiment en niet te optimistisch is in afwachting van hogere marktprijzen in de toekomst.

3.11. De situatie is iets gecompliceerder in het geval van waarderingen die worden uitgevoerd door middel van een discounted cash flow (DCF)-model, hetzij in de vorm van een impliciete of expliciete kasstroom. In beide gevallen kan de verwachting van marktdeelnemers ten aanzien van toekomstige huurverhogingen worden weerspiegeld in de waardering tijdens de cashflowperiode. In een impliciete kasstroom zal dit over het algemeen een eenvoudige kapitalisatiebenadering nabootsen door een 'All Risks Equivalent Yield' toe te passen. In een expliciete kasstroom wordt de verwachte toekomstige huurgroei weerspiegeld in de kasstroomprojectie. In het laatste geval moet aandacht worden besteed aan de onderlinge relaties tussen de individuele waarderingsaannames, maar nogmaals, bij het bepalen van de 'waarde' van het vastgoed moeten taxateurs ervoor zorgen dat hun verwachte kasstromen, disconteringsvoeten en eindrendementen worden ondersteund door het heersende marktsentiment en niet te optimistisch zijn in afwachting van hogere marktprijzen in de toekomst.

3.12. Behandeling van huurverhogingen

3.12.1. Bij het toepassen van de inkomstenbenadering moet de taxateur bovendien bijzondere aandacht besteden aan eventuele contractuele indexering van de huur of andere inkomsten die door het vastgoed worden gegenereerd, aangezien dit een andere factor is die de waarde van het vastgoed en de verkoopprijzen beïnvloedt. Aangezien huurindexering een element is van de juridische status van het vastgoed, moet het in principe worden uitgesloten van de overweging van de mogelijke invloed ervan op de verwachte prijsstijgingen in de taxatie. Dit gezegd zijnde, zal een zekere mate van voorspelling van het indexatieniveau gedurende de resterende looptijd van een huurovereenkomst nodig zijn. Bij het elimineren van de ongewenste opname in de taxatie van de verwachting van een stijging van de verkoopprijs van het vastgoed als gevolg van een dergelijke indexering, kan de taxateur besluiten om een toekomstige indexering aan te nemen op een niveau dat de laagste is van ofwel (a) de inflatiedoelstelling van

de relevante centrale bank of (b) het huidige niveau van de gegeven index (als deze lager is dan de inflatiedoelstelling van de centrale bank).

3.12.2. Een aparte kwestie is de mogelijke veronderstelling in een geprojecteerde kasstroom van de huurindexering aan het einde van de looptijd van de huurovereenkomsten.

3.12.3. Bij het voorspellen van toekomstige huurstijgingen aan het einde van huurtermijnen, kan het nodig zijn om de veronderstelling van een stijging van de verkoopprijs van het vastgoed op de markt te elimineren. Ook hier moet de taxateur een dergelijke veronderstelling holistisch bekijken samen met de andere gemaakte taxatieaannames om te beoordelen, zoals hierboven beschreven, of een dergelijke reeks aannames niet indirect leidt tot het opnemen van een verwachting van prijsstijging in de taxatie.

3.13. De winst van de ontwikkelaar bij de residuele waarderingsmethode

3.13.1. In het geval van een residuele waarderingsmethode moet worden opgemerkt dat de winst van de ontwikkelaar waarmee rekening wordt gehouden in de waardering, het risiconiveau van het uitvoeren van een bepaald bouwproject weerspiegelt. Een deel van het risico van dit type project houdt verband met het risico van een daling of de verwachting van een stijging van de bruto-ontwikkelswaarde van de voltooide ontwikkeling tussen de datum van de taxatie en de datum van de feitelijke voltooiing van de ontwikkeling. Een voorbeeld hiervan zijn de verkoopprijzen van appartementen, die op een lokale markt kunnen variëren tussen de datum van de taxatie en de datum van oplevering. Als de verwachting bestaat dat de verkoopprijzen van de appartementen in de toekomst hoger zullen zijn, wat zich vertaalt in een hogere waarde van de voltooide woonontwikkeling, kunnen marktdeelnemers op de waarderingsdatum gewoonlijk een winstniveau van de ontwikkelaar accepteren dat lager is dan het geval zou zijn als er in de toekomst geen prijsstijgingen van de appartementen werden verwacht. In een dergelijke situatie moet een taxateur, om verwachtingen over prijsstijgingen uit te sluiten, de rechtvaardiging overwegen voor het verhogen van het winstniveau van de ontwikkelaar dat in de taxatie wordt verondersteld boven het niveau dat op de taxatiedatum gewoonlijk in de markt wordt waargenomen.

(ii) de waarde wordt aangepast om rekening te houden met de mogelijkheid dat de huidige marktwaarde aanzienlijk hoger is dan de waarde die houdbaar zou zijn gedurende de looptijd van de lening;

- 3.14.** Het is belangrijk om een dergelijk potentieel te identificeren, zoals aangegeven door de woorden "kan aanzienlijk hoger zijn". De vereiste aanpassing is verplicht als het niet mogelijk is om een dergelijk risico uit te sluiten. Dit zal in de meeste gevallen waarschijnlijk moeilijk zijn. "Significantie" kan niet worden gedefinieerd als een exact percentage, omdat het moet worden geïnterpreteerd in overeenstemming met specifieke marktomstandigheden, vastgoedtypen en locaties. Uiteindelijk is elke "aanpassing" van de "waarde" volledig afhankelijk van de goed onderbouwde deskundige mening van de taxateur, gebaseerd op zijn of haar kennis van de lokale markt. Subparagraaf ii) legt de taxateur niet de verplichting op om een taxatie uit te voeren die losstaat van de beoordeling van de "waarde", maar slechts een rekenkundige "aanpassing" daarop. Er moet worden aangenomen dat de aanpassing moet worden gemaakt op de waarde die is afgeleid onder (i) als deze waarde lager is dan de Marktwaaarde.
- 3.15.** Om te analyseren of aan het voorzichtige waarderingscriterium van deze subparagraaf is voldaan, moet de taxateur door de leningverstrekkende instelling worden geadviseerd over de **duur van de leenperiode**. Opgemerkt moet worden dat, in de meeste gevallen, naarmate de termijn van de lening toeneemt, neemt het risico van veranderingen in de waarde van het vastgoed in de loop van de tijd toe, waardoor de duurzame waarde van het vastgoed lager kan zijn in het geval van leningen met een langere looptijd.
- 3.16.** Bij een vergelijkende waardering kan een beoordeling van het risico dat de huidige Marktwaaarde van een vastgoedobject aanzienlijk hoger is dan de waarde die houdbaar zou zijn gedurende de looptijd van de lening, gebaseerd zijn op een analyse van de markt in de context van zijn cycliciteit. Als de Marktwaaarde van het vastgoed werd geschat toen de markt zich op het hoogtepunt van de marktcyclus bevond, bestaat er waarschijnlijk een risico dat de waarde aanzienlijk hoger zal zijn dan de waarde die gedurende de looptijd van de lening houdbaar is. Als de Marktwaaarde daarentegen werd geschat toen de markt zich op het dieptepunt van de marktcyclus bevond, is er waarschijnlijk weinig risico.
- 3.17.** Naast de analyse van waar de markt zich in de cyclus bevindt, moet bij de beoordeling van het beschreven risico rekening worden gehouden met alle andere bekende factoren. Met name het overaanbod van een bepaald type vastgoed kan leiden tot een daling van de prijzen in de toekomst en dus tot een daling van de waarde van het beoordeelde vastgoed in de toekomst.

- 3.18.** Andere factoren van dit type kunnen bijvoorbeeld de impact zijn van energie-efficiëntieregelgeving waarbij een wettelijke verplichting om een gebouw te renoveren tot een hoger niveau van energie-efficiëntie tegen een vaste datum of op een bepaald buigmoment een onvermijdelijke grote kost creëert die de marktwaarde beïnvloedt (*zie EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie*), of de dalende bevolking van een bepaalde plaats die wordt waargenomen op de lokale markt, wat zich kan vertalen in een zwakkere vraag naar residentieel vastgoed in de toekomst en dus een daling van de waarde van het vastgoed dat wordt getaxeerd. Deze groep factoren omvat ook alle negatieve factoren die de omgeving van het vastgoed veranderen, bv. de bouw van een belastende industriële fabriek in de buurt, die de aantrekkelijkheid en waarde van het getaxeerde vastgoed in de toekomst kan verminderen. De lijst van dergelijke factoren waarmee rekening moet worden gehouden bij het uitvoeren van een taxatie is onbeperkt en kan aanzienlijk variëren afhankelijk van de lokale markt of het type vastgoed dat wordt getaxeerd. Het is echter zeker van cruciaal belang dat de taxateur inzicht heeft in de lokale markt en deze analyseert ten behoeve van de taxatie die wordt uitgevoerd. Deze analyse kan persoonlijk worden uitgevoerd door de taxateur. Het moet echter ook redelijk worden geacht om gebruik te maken van betrouwbare studies van gerenommeerde bedrijven en onderzoekscentra die gespecialiseerd zijn in marktanalyse.
- 3.19.** Volgens artikel 229, lid 1, onder d), mag, als voor een vastgoed een marktwaarde kan worden vastgesteld, de "waarde" van het hierboven beschreven vastgoed niet hoger zijn dan die marktwaarde. Om aan deze voorwaarde te voldoen, moeten taxateurs altijd zowel de "waarde" van het vastgoed als de "marktwaarde" ervan bepalen.

EVGN 3 EVS Taxatierapporten

- I. Het EVS Taxatierapport voor Woningen**
- II. Het EVS Taxatierapport voor Kantoren**

I. Het EVS-taxatierapport voor Woningen

A. BASISELEMENTEN VAN DE INSTRUCTIE

A.1. Het pand

1. **Het pand** - Naam (indien van toepassing)
2. Adres
3. Kadaster/ kadasterreferentie + identificatie op kaart

A.2. De klant

4. Identificatie van opdrachtgever (naam, details)
5. Hoe de opdrachtgever de taxateur heeft geïnstrueerd + eventuele wijzigingen sinds de datum van de instructie
6. **Vertrouwen van derden** - Als is overeengekomen dat bepaalde geïdentificeerde derden kunnen vertrouwen op het rapport, moeten deze derden worden geïdentificeerd.
7. **Beperkingen op het rapport/vertrouwelijkheidsclausule** - De taxateur moet eventuele beperkingen op het gebruik van het rapport vermelden, evenals eventuele beperkingen met betrekking tot de publicatie ervan.

A.3. De taxateur

8. **Identificatie van de taxateur** - Wanneer de taxatieopdracht wordt gegeven aan een bedrijf, moet de individuele taxateur die het rapport uitvoert worden geïdentificeerd.
9. De kwalificaties van de taxateur (EVS 3)
10. De status van de onafhankelijke taxateur (extern of intern)
11. Bevestiging dat de taxateur de nodige ervaring en marktkennis heeft om het vastgoed te taxeren

- 12. Bevestiging dat er geen sprake is van belangenverstrengeling** – Als er sprake is van belangenverstrengeling, moet het rapport vermelden dat deze onder de aandacht van de klant is gebracht en gedetailleerd aangeven welke maatregelen zijn genomen om ervoor te zorgen dat de objectiviteit van de taxateur niet is aangetast.
- 13. Gebruik van gespecialiseerde taxateurs of adviseurs** – Wanneer de ondertekenende taxateur gebruik heeft gemaakt van de diensten van externe specialisten, moeten deze worden geïdentificeerd.

A.4. De omvang van het werk

- 14.** Het doel van de taxatie (hypothecaire lening en ander bankgebruik, verkoop/aankoop, belasting, renovatie, uitbreiding, enz.)
- 15.** Geïnstreerde waardegrondslag inclusief volledige relevante EVS-definitie (bijv. Marktwaaarde) en verwijzing naar de betreffende EVS of naar de wet- of regelgeving die de basis voor de waardebepaling definieert
- 16.** Het juridische belang in het vastgoed dat wordt getaxeerd (vrij/onroerend eigendom, erfpacht of anderszins, eigendomspercentage, enz.)
- 17.** Uitgevoerde onderzoeken

A.5. De beschikbare informatie

- 18. Ontvangen en onderzochte informatie** – Lijst van documenten en andere informatie afkomstig van derden, bijv. kadasterinformatie, oppervlakten, huidige bezetting, huurcontracten, etc., inclusief herkomst van gegevens en ondersteunend bewijs (*bijgevoegd als bijlagen*)
- 19.** Bron van meetgegevens en gebruikte meetstandaarden.
- 20.** Taxateurs moeten alle belangrijke aannames vermelden die zijn gemaakt met betrekking tot documenten of informatie die niet aan hen beschikbaar zijn gesteld, of over informatie die ze niet konden verifiëren.
- 21.** Het vertrouwen op informatie verkregen van de klant en van derden moet worden geregistreerd.

A.6. De inspectie

- 22.** De omvang van de uit te voeren inspectie. Zuiver visueel zonder dekking van verborgen gebreken

- 23.** Datum inspectie
- 24.** Bevestiging dat de inspectie is uitgevoerd door de taxateur of door een voldoende gekwalificeerd persoon onder de verantwoordelijkheid van de taxateur
- 25.** De naam en kwalificaties van de persoon die de woning fysiek heeft geïnspecteerd en de omvang van de uitgevoerde inspecties moeten worden vermeld. Als de inspectie minder volledig was dan gewoonlijk vereist voor dit type taxatie, moet dit worden vermeld.
- 26. Verantwoordelijkheid voor de inspectie** – Valt toe aan de taxateur die het rapport ondertekent ([hierboven geïdentificeerd onder A.3.8](#)).
- 27.** De omvang van het pand die kon worden geïnspecteerd

B. BESCHRIJVING

B.1. De locatie

- 28. Relevante buurtkenmerken, identificatie van overheersend gebruik en gebouwtypes
- 29. Beschikbaarheid van openbaar vervoer, toegankelijkheid van wegen en aanwezigheid van infrastructuur
- 30. Identificatie en beschrijving van het geografische gebied dat relevant is voor het getaxeerde vastgoed (relevante kaarten en foto's moeten als bijlagen worden toegevoegd)
- 31. De mening van de taxateur over de marktkenmerken die de waarde van het vastgoed in het geïdentificeerde gebied beïnvloeden

B.2. De woning

- 32. Analyse van de locatie:
 - a) Afstand tot het stadscentrum en/of het belangrijkste zakendistrict, en tot grote regionale steden, belangrijke vervoersdiensten (luchthaven, treinstation, busstation), toegang tot het pand (adequate toegang vanaf de hoofdwegen, enz.) en alle andere relevante informatie (nabijheid van werkgelegenheid, scholen, winkelgebieden, enz.)
 - b) Beschrijving van het perceel waarop het huis is gebouwd (grootte, vorm, topografie en lokale infrastructuur)
- 33. De beschrijving van de fysieke kenmerken van het pand (architectuur, ingebouwd meubilair en apparatuur, de classificatie van het energieprestatiecertificaat, uitzicht, lichtsterkte, staat van onderhoud, aantrekkelijkheid en karakter, enz.)
- 34. Geef commentaar op de fysieke kenmerken wat betreft kwaliteit, zowel op zichzelf als ten opzichte van de gemiddelde buurtkwaliteit

B.3. De juridische situatie

- 35. **Eigendom en eigendomsrecht** - inclusief commentaar op eventuele convenanten, rechten van derden op het eigendom, beperkingen of verplichtingen die van invloed kunnen zijn op de waarde

- 36. Huurcontracten** - Informatie over de belangrijkste huurtermijnen, de bedragen van de lopende huurcontracten en eventuele voorzieningen om deze te wijzigen tijdens de resterende looptijd van het huurcontract.
- 37. Stadsplanning en ontwikkelingscontrole** - Informatie over de huidige zonering in het (de) relevante ontwikkelingsplan(nen), toegestaan gebruik en renovaties en wijzigingen van gebouwen, en gerelateerde vergunningen.
- 38.** Zonering voor fysieke risico's (bosbrand, aardbeving, overstroming, enz.) en overgangrisico's die voortvloeien uit regelgeving voor energie-efficiëntie.
- 39.** Beoordeling van de impact van de juridische situatie op de waarde

C. WAARDERING

C.1. De methodologie

- 40. Beschrijving van gebruikte waarderingsmethoden en -benaderingen
- 41. **Uitleg over de keuze van de belangrijkste aannames** met betrekking tot de vermelde vergelijkingspunten

C.2. De selectiecriteria voor relevante marktgegevens

- 42. De criteria die gekozen worden voor het selecteren van vergelijkingspunten (marktgebied, grootte, type, energieprestatiecertificaat indien beschikbaar, enz.)
- 43. Informatie over transacties met betrekking tot vergelijkbaar vastgoed (waar nodig bewerkt met het oog op vertrouwelijkheid en privacy) en andere marktgegevens moet duidelijk worden uiteengezet, samen met de bron van dergelijke informatie en de criteria die zijn gekozen voor de selectie van vergelijkingspunten (geografisch gebied dat relevant is voor het vastgoed dat wordt getaxeerd, grootte, type, enz.)

C.3. De analyse van de marktgegevens

- 44. Beschrijving van elk vergelijkbaar object (foto's kunnen als bijlage worden toegevoegd, gekozen met het oog op vertrouwelijkheid en privacy)
- 45. **Aanpassingen aan de waarden van vergelijkbare objecten met begeleidend commentaar** - De taxateur moet passend commentaar geven dat de logica en redenering voor de verstrekte aanpassingen weergeeft.

C.4. Waardering

- 46. Definitieve berekening ter ondersteuning van de opinie van Marktwaaarde en/of andere basis van waarde zoals geïnstrueerd in de opdrachtomschrijving.

D. CONCLUSIE

- 47. De gerapporteerde waarde moet duidelijk en ondubbelzinnig worden vermeld, samen met de bevestiging dat er voldoende onderzoek is gedaan om de waarde te rechtvaardigen.
- 48. Bevestiging van waarde
- 49. Datum van taxatie
- 50. Als er een speciale aanname wordt gedaan, moet de taxateur duidelijk vermelden dat de waarde verklaring is afgeleid op basis van die speciale aanname.
- 51. Een verklaring of transactiekosten zoals btw, vergoedingen, enz. al dan niet zijn inbegrepen in de gerapporteerde waarde
- 52. **Valuta** – De gerapporteerde waarde moet de valuta vermelden die is gebruikt voor de taxatie. Als de waarde wordt opgegeven in een andere valuta dan de valuta van het land waarin het vastgoed is gelegen, moet in het rapport de gebruikte wisselkoers worden vermeld.
- 53. Verklaring van naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR)
- 54. Verklaring van naleving van EVS
- 55. Vermeld "Disclaimers in bijlage".
- 56. Het taxatierapport moet worden ondertekend en gedateerd door de taxateur (*zie hierboven onder A.3.8*).

E. BIJLAGEN

- 57.** Grafieken, kaarten, disclaimers, foto's

II. Het EVS-taxatierapport voor Kantoren

A. BASISELEMENTEN VAN DE INSTRUCTIE

A.1. Het pand

1. **Het pand** - Naam (indien van toepassing)
2. Adres
3. Kadaster/ kadasterreferentie + identificatie op kaart

A.2. De klant

4. Identificatie van opdrachtgever (naam, details)
5. Hoe de opdrachtgever de taxateur heeft geïnstrueerd + eventuele wijzigingen sinds de datum van de instructie
6. Vertrouwen van derden - Als is overeengekomen dat bepaalde geïdentificeerde derden kunnen vertrouwen op het rapport, moeten deze derden worden geïdentificeerd.
7. Beperkingen op het rapport/vertrouwelijkheidsclausule - De taxateur moet eventuele beperkingen op het gebruik van het rapport vermelden, evenals eventuele beperkingen met betrekking tot de publicatie ervan.

A.3. De taxateur

8. Identificatie van de taxateur - Wanneer de taxatieopdracht wordt gegeven aan een bedrijf, moet de individuele taxateur die het rapport uitvoert worden geïdentificeerd.
9. De kwalificaties van de taxateur (EVS 3)
10. De status van de onafhankelijke taxateur (extern of intern)
11. Bevestiging dat de taxateur de nodige ervaring en marktkennis heeft om het vastgoed te taxeren

12. Bevestiging dat er geen sprake is van belangenverstrengeling – Als er sprake is van belangenverstrengeling, moet het rapport vermelden dat deze onder de aandacht van de klant is gebracht en gedetailleerd aangeven welke maatregelen zijn genomen om ervoor te zorgen dat de objectiviteit van de taxateur niet is aangetast.
13. Gebruik van gespecialiseerde taxateurs of adviseurs – Wanneer de ondertekenende taxateur gebruik heeft gemaakt van de diensten van externe specialisten, moeten deze worden geïdentificeerd.

A.4. De omvang van het werk

14. Het doel van de taxatie (hypothecaire lening en ander bankgebruik, verkoop/aankoop, belasting, renovatie, uitbreiding, enz.)
15. Geïnstreerde waarde grondslag inclusief volledige relevante EVS-definitie (bijv. Marktwaaarde) en verwijzing naar de betreffende EVS of naar de wet- of regelgeving die de basis voor de waardebepaling definieert
16. Het juridische belang in het vastgoed dat wordt getaxeerd (vrij/onroerend eigendom, erfpacht of anderszins, eigendomspercentage, enz.)
17. Uitgevoerde onderzoeken

A.5. De beschikbare informatie

18. Ontvangen en onderzochte informatie – Lijst van documenten en andere informatie afkomstig van derden, bijv. kadasterinformatie, oppervlakten, huidige bezetting, huurcontracten, etc., inclusief herkomst van gegevens en ondersteunend bewijs (bijgevoegd als bijlagen)
19. Bron van meetgegevens en gebruikte meetstandaarden.
20. Taxateurs moeten alle belangrijke aannames vermelden die zijn gemaakt met betrekking tot documenten of informatie die niet aan hen beschikbaar is gesteld, of over informatie die ze niet konden verifiëren.
21. Het vertrouwen op informatie verkregen van de klant en van derden moet worden vastgelegd.

A.6. De inspectie

22. De omvang van de uit te voeren inspectie. Zuiver visueel zonder dekking van verborgen gebreken

- 23.** Datum inspectie
- 24.** Bevestiging dat de inspectie is uitgevoerd door de taxateur of door een voldoende gekwalificeerd persoon onder de verantwoordelijkheid van de taxateur
- 25.** De naam en kwalificaties van de persoon die de woning fysiek heeft geïnspecteerd en de omvang van de uitgevoerde inspecties moeten worden vermeld. Als de inspectie minder volledig was dan gewoonlijk vereist voor dit type taxatie, moet dit worden vermeld.
- 26.** De verantwoordelijkheid voor de inspectie ligt bij de taxateur die het rapport ondertekent (zie hierboven onder A.3.8).
- 27.** De omvang van het pand die kon worden geïnspecteerd

B. BESCHRIJVING

B.1. De locatie

- 28. Relevante buurtkenmerken, identificatie van overheersend gebruik en gebouwtypes
- 29. Beschikbaarheid van openbaar vervoer, toegankelijkheid van wegen en aanwezigheid van infrastructuur
- 30. Identificatie en beschrijving van het geografische gebied dat relevant is voor het getaxeerde vastgoed (relevante kaarten en foto's moeten als bijlagen worden toegevoegd)
- 31. De mening van de taxateur over de marktkenmerken die de vastgoedwaarde in het geïdentificeerde gebied beïnvloeden

B.2. De woning

- 32. Analyse van de locatie:
 - a) Afstand tot het stadscentrum en/of het belangrijkste zakendistrict en tot grote regionale steden, belangrijke vervoersdiensten (luchthaven, treinstation, busstation), toegang tot het pand (adequate toegang vanaf de hoofdwegen, metro, fietspaden, etc.) en alle andere relevante informatie.
 - b) Beschrijving van het perceel waarop het huis is gebouwd (grootte, vorm, topografie en lokale infrastructuur)
- 33. Beschrijving van de fysieke kenmerken van het pand (oppervlakken, architectuur, indeling, ingebouwd meubilair en apparatuur, toegankelijkheid, het energieprestatiecertificaat en de groene gebouwcertificaten, gebruik/productie van hernieuwbare energie, uitzicht, helderheid, bouwtijd en staat van onderhoud, aantrekkelijkheid en karakter, enz.)
- 34. Beschrijving van de gezondheids- en veiligheidsomstandigheden van het pand (brandbeveiliging, luchtkwaliteit, temperatuurcontrolesystemen, geluidsbeheersysteem, verlichting, aanwezigheid van ruimten voor beweging en lichaamsbeweging, connectiviteit, comfort van de werkruimten, enz.)
- 35. Geef commentaar op de fysieke kenmerken en de gezondheids- en veiligheidsomstandigheden wat betreft kwaliteit, onafhankelijk en in verhouding tot de buurt
- 36. Passende foto's

B.3. De juridische situatie

- 37.** Eigendom en eigendomsrecht - inclusief commentaar op eventuele convenanten, rechten van derden op het eigendom, beperkingen of verplichtingen die van invloed kunnen zijn op de waarde
- 38.** Huurcontracten - Informatie over de belangrijkste huurvoorwaarden (duur, verlengingsvereisten, opzegopties), de bedragen van de passieve en lopende huur en eventuele voorzieningen om deze te wijzigen tijdens de resterende duur van het huurcontract en eventuele andere voorwaarden (onderhoud, verzekering, investeringen, enz.).
- 39.** Stadsplanning en ontwikkelingscontrole - Informatie over de huidige zonering in het (de) relevante ontwikkelingsplan(nen), toegestaan gebruik en renovaties en wijzigingen van gebouwen, en gerelateerde vergunningen.
- 40.** Zonering voor fysieke risico's (bosbrand, aardbeving, overstroming, enz.) en overgangrisico's die voortvloeien uit regelgeving voor energie-efficiëntie.
- 41.** Beoordeling van de impact van de huursituatie, de verwachting van leegstand en geschatte investeringen
- 42.** Beoordeling van de impact van de juridische situatie op de waarde

C. WAARDERING

C.1. De methodologie

- 43.** Beschrijving van waarderingsmethoden en -benaderingen
- 44. De inkomstenmethode**
- 45.** Uitleg over de keuze van de belangrijkste aannames met betrekking tot de modellen voor inkomstengroei (kapitalisatie en Discounted Cash Flow)
 - 45.1.** De selectiecriteria voor relevante marktgegevens
- 46.** De gekozen criteria voor de selectie van huurvergelijkingspunten (bijvoorbeeld marktgebied, grootte, type, energieprestatiecertificaat, staat van onderhoud, enz.)
- 47.** Informatie over vergelijkbare eigendommen (waar nodig bewerkt met het oog op vertrouwelijkheid en privacy) en andere marktgegevens moeten duidelijk worden uiteengezet, samen met de bron van dergelijke informatie.
- 48.** Informatie over de belangrijkste marktgegevens die van invloed zijn op lease (bijvoorbeeld inflatie, risicovrije rente, onroerendgoedbelasting, beheerkosten, enz.)
 - 48.1.** De analyse van de marktgegevens
- 49.** Beschrijving van elke vergelijkbare (foto's kunnen worden bijgevoegd, gekozen in termen van vertrouwelijkheid en privacy)
- 50.** Aanpassingen aan de waarden van vergelijkbare objecten met begeleidend commentaar - De taxateur moet een passende toelichting geven waarin de logica en motivering voor de aangebrachte aanpassingen worden uiteengezet.
- 51.** Rechtvaardiging van de gebruikte kapitalisatievoet, disconteringsvoet en uitstaprendement
- 52. De vergelijkende methode**
- 53.** Uitleg over de keuze van de belangrijkste aannames met betrekking tot de vermelde vergelijkingspunten
 - 53.1.** De selectiecriteria voor relevante marktgegevens

- 54.** De criteria die gekozen worden voor het selecteren van vergelijkingspunten (bijvoorbeeld marktgebied, grootte, type, energieprestatiecertificaat, staat van onderhoud, etc.) moeten duidelijk worden vermeld en consistent zijn met de kenmerken van het vastgoed.
- 55.** Informatie over vergelijkbare eigendommen (waar nodig bewerkt met het oog op vertrouwelijkheid en privacy) en andere marktgegevens moeten duidelijk worden uiteengezet, samen met de bron van dergelijke informatie.
 - 55.1.** De analyse van de marktgegevens
- 56.** Beschrijving van elke vergelijkbare (foto's kunnen worden bijgevoegd, gekozen in termen van vertrouwelijkheid en privacy)
- 57.** Aanpassingen aan de waarden van vergelijkbare eigendommen met begeleidend commentaar - De taxateur moet passend commentaar geven op de logica en redenering voor de aangebrachte aanpassingen.

C.2. Waardering

- 58.** Definitieve berekening ter ondersteuning van de opinie van Marktwaaarde en/of andere basis van waarde zoals geïnstreerd in de opdrachtomschrijving.

D. CONCLUSIE

- 59.** De gerapporteerde waarde moet duidelijk en ondubbelzinnig worden vermeld, samen met de bevestiging dat er voldoende onderzoek is gedaan om de gerapporteerde waarde te rechtvaardigen.
- 60.** Verklaring van marktwaarde en/of andere basis van waarde zoals geïnstrueerd in de omvang van het werk.
- 61.** Datum van waardering
- 62.** Als er een speciale aanname wordt gedaan, moet de taxateur duidelijk vermelden dat het oordeel over de waarde is afgeleid op basis van die speciale aanname.
- 63.** Een verklaring of transactiekosten zoals btw, vergoedingen, enz. al dan niet zijn inbegrepen in de gerapporteerde waarde
- 64.** Valuta - De gerapporteerde waarde moet de valuta vermelden die is gebruikt voor de taxatie. Als de waarde wordt opgegeven in een andere valuta dan de valuta van het land waarin het vastgoed is gelegen, moet in het rapport de gebruikte wisselkoers worden vermeld.
- 65.** Verklaring van naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR)
- 66.** Verklaring van naleving van EVS
- 67.** Vermeld "Disclaimers in bijlage".
- 68.** Het taxatierapport moet worden ondertekend en gedateerd door de taxateur (zie hierboven onder A.3.8).

E. BIJLAGEN

- 69.** Grafieken, kaarten, disclaimers, foto's

EVGN 4 Waardering van Agrarisch Vastgoed

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassing van Europese Waarderingsstandaarden**
- 3. Waarderingsmethodologie**
- 4. Bepaling van de marktwaarde**

De delen 5-8 zijn een integraal onderdeel van deze leidraad en van EVS 2025. Ze staan op de TEGOVA-website, niet in de papieren of elektronische versie van het Blue Book.

- 5. Landbouwgrond, boerderijen en landgoederen*
- 6. Landbouwgewassen en andere activa*
- 7. Meerjarige gewassen*
- 8. Bosbouw*

- 9. Klimaatverandering**
- 10. Technologie, gegevens en agrarisch eigendom**

1. Inleiding

Alle Europese landen hebben agrarisch en landelijk vastgoed, maar de aard en het gebruik ervan met de bijbehorende wetgevende kaders en markten kunnen van land tot land sterk verschillen en zo de taxaties beïnvloeden. Landelijk vastgoed is typisch de vastgoedsector die het meest beïnvloed wordt door zeer uiteenlopende nationale en lokale historische en culturele factoren en dus door de heersende gewoonten en gebruiken. Zelfs de lidstaten van de Europese Unie met haar gemeenschappelijk landbouwbeleid zien nu veel meer verschillen naarmate het GLB een losser kader wordt, terwijl landen buiten de EU hun eigen verschillende benaderingen hebben. Er zijn verschillende niveaus van interactie met markten voor woon-, milieu-, bosbouw-, sport-, recreatie- en ander gebruik. Er kan dan een ander beroep worden gedaan op land door de ontwikkeling van mineralen en milieudoeleinden tot hernieuwbare energie en recreatie. Deze verscheidenheid maakt het belangrijk voor de taxateur om de te taxeren activa in hun context te begrijpen.

Deze leidraad is van toepassing op land- en bosbouw, aangezien sommige landen voor beide dezelfde waarderingsregels hanteren. Er dient echter te worden opgemerkt dat andere landen afzonderlijke en afwijkende regels hebben voor de waardering van bosbouw.

Ongeacht de uiteenlopende definities in de nationale wetgevingen, is men het erover eens dat landelijkheid niet langer uitsluitend op basis van landbouwactiviteiten kan worden gedefinieerd. Platteland wordt geassocieerd met verschillende typologieën van gebieden op basis van verschillende kwantificeerbare criteria zoals demografie, werkgelegenheid, toegankelijkheid en andere statistische categorieën.

Voor de meeste Europese landen wijst de analyse van demografische en economische gegevens met betrekking tot plattelandsgebieden sinds de jaren 1990 op een achteruitgang van de landbouw in zowel economisch als demografisch opzicht.

Dat betekent dat in deze richtsnoeren algemene beginselen worden gehanteerd waarvan de toepassing per land kan verschillen om redenen die voor iemand buiten de specifieke markt moeilijk te onderscheiden zijn. Met die voorzichtigheid kan worden gesteld dat de markten voor landbouwgrond zich bevinden op punten langs verschillende mogelijke spectrums, met betrekking tot de vraag of:

- Er is een actieve markt in de verkoop en verhuur van landbouwgrond
- Er is meer of minder nationale wetgevende interventie in landeigendom, -transacties en -verhuur
- De markt is al dan niet transparant wat transacties en prijzen betreft

- De voedselproductie (en andere activiteiten) is afhankelijk van het land zelf als productiefactor of is afhankelijk van hoge investeringen in productiefaciliteiten op het land, terwijl de waarde meer in het bedrijf kan liggen dan in het land als locatie.
- De marktwaarde van land weerspiegelt alleen het voedselproductiepotentieel of wordt beïnvloed door een breder scala aan factoren

De structuren voor landeigendom, bezetting en gebruik van landbouwgrond en aanverwante grond variëren afhankelijk van de nationale of lokale geschiedenis:

- Wanneer en waar werd landbouw meer gezien als een bedrijf en gemechaniseerd?
- Verschillende regelingen voor de vererving van landeigendom
- Patronen van radicale politieke verandering en landhervorming in het verleden
- De mate van overheidsbemoeienis met landoverdrachten, waarbij er vaak meer politieke bezorgdheid is over plattelandsgrond dan over andere eigendommen
- Wetgevend ingrijpen in de regelingen voor het verhuren van landbouwgrond
- De gebieden waar de landbouw werd gecollectiviseerd en de verschillende manieren waarop met die erfenis is omgegaan

Veranderende wereldwijde omstandigheden brengen nieuwe factoren met zich mee voor de landbouw en dus ook voor de waardering van zijn eigendom, waaronder:

- De klimaatverandering, de gevolgen ervan, de maatregelen die worden genomen om de klimaatverandering te beperken en de manier waarop bedrijven op het land zich in wereldwijde toeleveringsketens aanpassen aan de steeds volatielere en extremere weersomstandigheden in binnen- en buitenland.
- Toenemende beperkingen op de beschikbaarheid van water voor de landbouw en dus de noodzaak van een optimaal beheer ervan, vooral daar waar het van cruciaal belang is voor het landbouwkundig gebruik van het land
- Aangezien veel productiemiddelen, zoals meststoffen, deel uitmaken van wereldwijde toeleveringsketens en veel producten in deze ketens worden verkocht, hebben veranderingen in en verstoringen op de wereldmarkten invloed, evenals de veranderende voorkeuren van consumenten wereldwijd.
- De snelle ontwikkeling van nieuwe technologieën voor de landbouw, van het gebruik van big data en drones tot robotica en andere automatisering

- De toenemende verwachtingen van milieubeheer in de landbouw en op het platteland om de bredere impact op zaken als waterkwaliteit, overstromingen, luchtkwaliteit, biodiversiteit en klimaatverandering te verminderen en tegelijkertijd nieuwe technieken te ontwikkelen om te werken binnen de toenemende economische en wettelijke beperkingen op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

In veel gevallen leggen wettelijke vergunningen een belangrijke beperking op die relevant is voor de waarde van land, zodat een gegarandeerde vergunning de waarde van land kan verhogen en het ontbreken ervan die waarde kan verlagen.

Een belangrijk en wijdverbreid voorbeeld is wanneer het landbouwbedrijf afhankelijk is van de toegang tot water en de mogelijkheid om die toegang in de toekomst op een nuttige en duurzame basis te behouden. Als er officiële toestemming nodig is om water te winnen of om water op te slaan in reservoirs voor gebruik wanneer dat nodig is, zijn de grenzen van de beschikbare toestemmingen en de zekerheid daarvan na verlening relevant voor de waardebepaling.

Hoewel deze vergunningen typisch locatie specifiek zijn, toont het voorbeeld van water aan dat ze soms zelf verhandelbaar zijn. De Europese landbouw kent een langere geschiedenis van productiecontroles die in meer of mindere mate overdraagbaar zijn, afhankelijk van de nationale jurisdictie en markten.

Evenzo kunnen milieubeperkingen en -aanwijzingen de waarde van land beïnvloeden. Op bepaalde markten kunnen ze het land aantrekkelijker maken voor sommige kopers (vooral de meer milieubewuste), maar meer in het algemeen kunnen ze als beperkend worden gezien (vooral voor meer commerciële boeren).

Sommige gebieden hebben een bijzondere erkenning als, of reputatie voor, bepaalde productie die een merkwaarde of bescherming kan creëren. Land binnen sommige Franse *wijnappellaties* kan een hogere waarde hebben dan ogenschijnlijk vergelijkbaar land. buiten. Algemeen geldt dat sommige gebieden beschikken over de infrastructuur en de verwerkingsmogelijkheden downstream om contracten en waarde te ondersteunen, waar elders hetzelfde productiegebied slecht als commodityproductie zou worden beschouwd.

2. Toepassing van Europese Taxatiestandaarden

Ongeacht het land en ongeacht de aard van de markt voor agrarisch vastgoed, moeten taxaties worden uitgevoerd volgens de Europese taxatiestandaarden, tenzij nationale of lokale wetgeving anders bepaalt.

De marktwaarde is de standaardgrondslag voor waardering bij afwezigheid van andere instructies of wettelijke vereisten. Het moet worden beoordeeld in overeenstemming met de definitie en toelichting in EVS 1 en rekening houden met de relevante reeks factoren in de hoofden van marktdeelnemers. Dit is een bijzondere uitdaging in landen of gebieden waar de agrarische vastgoedmarkt illiquide is of transparantie mist.

Op dezelfde manier moet bij een huurwaardering standaard worden uitgegaan van de markthuur als er geen andere instructies of wettelijke vereisten zijn. De markthuur moet worden beoordeeld in overeenstemming met de definitie en toelichting in EVS 1. Aangezien landbouwgrond doorgaans om economische redenen wordt gehuurd, is het waarschijnlijker dat de huurprijs de economische aspecten van de productie weerspiegelt, rekening houdend met vraag en aanbod van de grond en de kwaliteit van potentiële huurders.

Er kan echter nationale wetgeving zijn die voorschrijft op welke basis de pachtprijs voor land- of bosbouwgrond moet worden herzien.

De methodologieën voor het bepalen van deze waarden variëren noodzakelijkerwijs afhankelijk van de omstandigheden en het beschikbare bewijsmateriaal. Afhankelijk van wettelijke instructies en lokale omstandigheden, berusten landbouwtaxaties vaak op een analyse van de verkoopprijzen van vergelijkbare eigendommen, vooral in meer transparante en liquide markten.

Om de specifieke kenmerken van de waardebepaling van landbouwgrond te begrijpen, moet rekening worden gehouden met de invloed van meerdere factoren die voortkomen uit economische, demografische, politieke, technologische en natuurlijke kenmerken van de omgeving en het grondgebruik.

De waardering van agrarisch vastgoed en de factoren die daarop van invloed zijn, kunnen op verschillende niveaus worden bekeken:

- i) Factoren die van invloed zijn op de geschiktheid van land voor landgebruik, d.w.z. het bepalen van de kwaliteit en categorie van land. Dit vestigt de aandacht op factoren die van invloed zijn op het landgebruik, zoals klimaat, hydrologie, topografie, bodem, bodembedekking en vegetatiebehoeften, en de noodzaak van de beschikbaarheid van gegevens over het huidige landgebruik en -beheer.

- ii) Factoren die de markt voor landbouwgrond bepalen (vraag, aanbod en prijs) en die rechtstreeks van invloed zijn op de marktwarde van landbouwgrond. Dit omvat een analyse van het effect van de prijzen van landbouwproducten en inputs, de locatie van grond, productie-infrastructuur, de mate van versnippering van landgoederen, inflatie, verwachtingen van toekomstige veranderingen in grondprijzen, transactiekosten, enz.
- iii) Factoren die van invloed zijn op de efficiëntie van de markt voor agrarisch vastgoed. Aan deze voorwaarden voor een efficiënte markt voor agrarisch vastgoed is voldaan als de nodige juridische, institutionele en financiële kaders voorhanden zijn en een adequaat regelgevend en fiscaal beleid wordt gevoerd.

Tenzij anders aangegeven, moet de taxateur rekening houden met het hoogste en beste gebruik van de grond (HABU) om de haalbaarheid van een ander soort gebruik vast te stellen (bijvoorbeeld: de verkaveling van de grond na een stedelijke/voorstedelijke uitbreiding, de omschakeling van eenjarige naar meerjarige teelten, enz.) De taxateur moet dus rekening houden met potentiële veranderingen van gebruik als dergelijke veranderingen fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk, wettelijk of waarschijnlijk zijn en resulteren in de hoogste waarde van het vastgoed op de taxatiedatum (EVS 1, paragrafen 4.3.4 en 4.3.5). De taxateur moet aangeven binnen welke termijn de HABU van de grond zou kunnen worden bereikt. Als de taxatie bedoeld is voor gedekte leningen, kan artikel 229 van de verordening kapitaalvereisten van toepassing zijn, dat een waarde van het vastgoed vereist die is gebaseerd op conservatieve taxatiecriteria. Als andere waarderingsgrondslagen vereist zijn, zoals beleggingswaarde of reële waarde, moeten deze worden beoordeeld volgens de bepalingen van EVS 2.

De taxatie van agrarisch vastgoed is een specialistisch gebied dat een goed begrip vereist van de vaak complexe, ingewikkelde en lokaal gevarieerde markten in specifieke contexten, uit te voeren door taxateurs met kennis van en vaardigheid in deze markten, die voldoen aan de vereisten van EVS 3.

Het proces van waardering en rapportage moet voldoen aan de vereisten van EVS 4 en 5.

De bijlage bevat een sjabloon voor een agrarisch taxatieverslag.

3. Waarderingsmethodologie

Dezelfde methodologische benaderingen die algemeen van toepassing zijn op vastgoed ([zie EVS Deel II over Waarderingsmethodologie](#)) zijn van toepassing op de waardering van agrarisch vastgoed:

- Marktbenadering - Vergelijkende methode
- Inkomstenbenadering - Directe kapitalisatie of Discounted Cash Flow (DCF)
- Kostenbenadering - Vervangingskostenmethode

waarbij de residuele methode alle verschillende benaderingen doorkruist en integreert. De keuze wordt bepaald door de aard van het vastgoed, de nationale of lokale markt en de mogelijke kopers.

Na verloop van tijd en in verschillende gebieden zal er een verschillend evenwicht zijn tussen agrarische en niet-agrarische kopers. Door de locatiegebondenheid van land zullen boeren eerder geneigd zijn om naburig land te kopen als dat beschikbaar is dan land dat buiten hun bereik ligt. Grotere, uitgeruste en vrijstaande eenheden kunnen een breder scala aan kopers aantrekken. Hoewel kopers over het algemeen particulieren en families zijn, kunnen ook traditionele instellingen en liefdadigheidsinstellingen actief zijn, en nu ook steeds meer milieuorganisaties.

In sommige gebieden zullen grotere investeringsfondsen en agri-ondernemingen echter een rol spelen, vooral wanneer grote eenheden, waaronder eenheden die op grote schaal kunnen worden geïrrigeerd, die aan hun criteria voldoen, kunnen worden gekocht of gehuurd. Ze zullen op zoek gaan naar een professioneel waarderingsniveau dat deze benaderingen omvat, die kunnen overlappen met die voor bedrijfswaardering.

Desalniettemin is het onwaarschijnlijk dat meer technische benaderingen die alleen gebaseerd zijn op productie-inkomensanalyses de marktprijzen in de meeste gebieden weerspiegelen, zodat wanneer een inkomensanalyse wordt gebruikt, deze moet worden getoetst aan een vergelijkende marktanalyse.

3.1. Marktbenadering - Vergelijkende methode

Net als bij vastgoed in het algemeen, moet de marktbenadering voor de waardering van agrarisch vastgoed worden gebaseerd op de vergelijkende methode.

Bijna al het agrarisch vastgoed zal meestal worden getaxeerd door vergelijking op basis van taxaties van het vastgoed in kwestie en kennis van de markt waarin het zich bevindt en van informatiebronnen.

Als er een actieve markt is en de vastgoedgegevens die nodig zijn voor de taxatie dus beschikbaar zijn, is de vergelijkende methode de meest directe, bewijskrachtige en gedocumenteerde methode om een vastgoedobject te taxeren. De vergelijkingsgegevens moeten worden ontleend aan vastgoed dat vergelijkbaar is met het vastgoed dat wordt getaxeerd.

Bij de taxatie van agrarisch vastgoed probeert de vergelijkende methode de Marktwaaarde of markthuur van een object te bepalen door middel van een vergelijking tussen het te taxeren object en een reeks vergelijkbare, recent gecontracteerde objecten met een bekende prijs of huur die binnen hetzelfde marktsegment vallen.

Het bewijs van de geïdentificeerde vergelijkingspunten moet worden overwogen en gecorrigeerd voor hun verschillen met het vastgoed dat wordt getaxeerd op basis van factoren waarvan bekend is dat ze relevant zijn in de markt. Deze kunnen onder andere zijn:

- Oppervlakte, kleinere percelen hebben vaak een hogere eenheidswaarde
- Kwaliteit en aard van het land
- Huizen, gebouwen, faciliteiten zoals irrigatie en andere vaste apparatuur
- Toegang tot contracten, benamingen en markten
- Gebruiksbeperkingen van milieuaanduiding tot bodemdiepte en veldgrootte
- Gebeurtenissen sinds de vergelijkbare transactie werd overeengekomen

3.2. Inkomstenbenadering

Deze methode is het meest relevant voor markten die agrarisch vastgoed voornamelijk beschouwen vanwege het inkomsten genererende potentieel of wanneer het vastgoed inkomsten genereert uit een leaseovereenkomst.

Soms ligt de grond gewoon aan de basis van het bedrijf waarop het wordt uitgeoefend, in plaats van integraal deel uit te maken van de landbouwproductie. Als de waarde van het vastgoed meer wordt bepaald door het bedrijf, vaak bij een productie met een hogere waarde met aanzienlijke investeringen in faciliteiten op het terrein of met toegang tot bepaalde markten, kan een inkomstenbenadering geschikter zijn. Dit vereist zorgvuldigheid bij het kiezen van de juiste disconteringsvoet(en). De mate waarin de zakelijke mogelijkheden, inclusief relevante contracten, samen met het vastgoed overdraagbaar zijn, kan vaak een kritieke factor zijn.

De inkomstenbenadering kan ook worden gebruikt, althans als kruiscontrole, voor grond met meerjarige gewassen zoals boom- en wijngaarden of kassen. De methode kan ook direct worden toegepast voor het waarderen van meerjarige gewassen voor bedrijfsdoeleinden zonder verwijzing naar de grond, wanneer deze kan worden gebruikt voor de marktwaaarde en voor de investeringswaarde van een individuele klant.

In sommige markten kan een inkomstenbenadering ook voor de hand liggen als er grote stukken agrarisch vastgoed beschikbaar zijn die alleen worden bekeken in termen van commerciële productie.

Sommige markten kunnen te beperkt of ondoorzichtig zijn om de Vergelijkende Benadering met enige betrouwbaarheid uit te voeren, waardoor de meest geschikte benadering moet worden overwogen om de Marktwaaarde te bepalen. In dergelijke situaties is het gebruikelijk om een inkomstenbenadering te gebruiken op basis van de inkomsten uit het bedrijf. De context vereist zorgvuldigheid bij het valideren van het resultaat en de middelen die worden gebruikt om het te bereiken als een cijfer dat naar verwachting in een transactie zou kunnen worden bereikt.

De inkomstenbenadering vereist een analyse van het potentieel van een vastgoedobject om geldelijke voordelen te genereren en om deze voordelen om te zetten in een kapitaalwaarde door de toepassing van een geschikte disconteringsvoet. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen werken op basis van huur, als inkomsten uit vastgoed, en werken op basis van winst, als inkomsten uit onderneming.

Methodologie Hoofdstuk 7 beschrijft de verschillende methoden en modellen die gewoonlijk worden toegepast in het kader van de inkomstenbenadering. Zo worden zowel kapitalisatiemethoden (perpetuele en reversionele modellen) en disconteringsmodellen (Explicit Discounted Cash Flow) als modellen gebaseerd op de boekhouding van de huidige of een theoretische gebruiker in detail beschreven.

Het inkomen uit landbouwgrond wordt door de eigenaar verkregen uit verhuur of is gebaseerd op de productiecycli voor het beoogde landbouwbedrijf. In het laatste geval is de kasstroom uit agrarisch vastgoed het resultaat van zowel de productiecycli als de marktcycli voor producten. De taxateur moet rekening houden met de impact van deze cycli op inkomsten en kosten. In de meeste landen is het vaak onwaarschijnlijk dat een overmatig vertrouwen op uitsluitend technische opbrengstanalyses de marktwaaarde oplevert, omdat er meestal een laatste beoordeling nodig is voor de geloofwaardigheid van de waardebepaling. Het is ook vaak onderhevig aan de risico's die inherent zijn aan lage opbrengsten (vaak een kenmerk van landbouwmarkten), aangezien slechts kleine verschillen in opbrengst dan grote verschillen in kapitaalwaarde opleveren.

In "transparante" landen is deze methode meestal gebaseerd op kapitalisatie van de in rekening gebrachte marktpacht, op basis van een kapitalisatiepercentage dat rechtstreeks van de markt wordt verkregen uit de relatie tussen marktpacht en transactiepreizen. In gebieden met meer homogene landbouwsystemen kunnen potentieel betrouwbare markthuren worden gebruikt. Met behulp van deze methode kunnen waarden worden verkregen, hoewel de beschikbaarheid van verkooptransacties op zich de noodzaak om deze methode te gebruiken vaak vermindert.

In "niet-transparante" of "niet volledig transparante" landen is het moeilijker om de inkomensmethode op basis van een marktconforme pacht prijs toe te passen, dus is het gebruikelijk om terug te vallen op indirecte methoden op basis van het bedrijf en het inkomen dat het genereert. Het inschatten van potentiële opbrengsten, inkomsten en kosten vereist een gedegen kennis van productie-economie, vooral voor landbouwbedrijven met een typisch grotere variatie in fysieke en financiële prestaties tussen goede en slechte producenten en de normale variaties tussen jaren, die volatiliteit die nu lijkt toe te nemen door klimaatverandering. Huidige of toekomstige prestaties kunnen afhangen van de toegang tot bepaalde contracten, die zowel voor input als verkoop kunnen gelden. Het kan nodig zijn om de rekeningen van het verkopende bedrijf met enige scepsis te bekijken.

In deze context en afhankelijk van de waardebasis (marktwaarde, synergetische waarde of reële waarde), kan EBITDA (winst voor inkomsten, belastingen, afschrijvingen en amortisatie) vaak een structuur geven voor analyse.

Het kan gepast zijn om rekening te houden met inkomsten uit andere activiteiten zoals toerisme, jacht of visserij in binnenwateren, of lange termijn inkomsten uit de installatie van telecommunicatieantennes of elektriciteitsleidingen of andere rechten. Er moet een marktanalyse, inclusief de houding van waarschijnlijke kopers, worden uitgevoerd om te bepalen of deze factoren de waarde van het vastgoed beïnvloeden. Als er geen marktbewijs kan worden verzameld om die conclusie te ondersteunen, zoals historische documenten en inventarissen die aantonen dat deze bronnen duurzaam zijn in de tijd, mogen dergelijke inkomsten niet worden meegenomen in de waardebepaling.

De directe kapitalisatiemethode houdt in dat het jaarinkomen wordt omgezet in een kapitaalbedrag met behulp van een geschikt rendement ([Methodologie sectie 7.7.](#)).

Blijvende teelten, zoals fruit, olijven of wijnstokken, geven echter geen constant, eeuwigdurend inkomen, maar hebben meestal een productiecurve. Na een eerste vestigingsfase met aanzienlijke kosten, begint de productie positieve kasstromen op te leveren die toenemen tot een stabiel plateau, maar uiteindelijk afnemen tegen het einde van de productieve levensduur van de planten met verwijderingskosten. Hier is het inkomen variabel en beperkt in de tijd, hoewel de cyclus dan herhaald kan worden, met of zonder tussentijdse oogst.

De discounted cash flow-methode is gebaseerd op het bepalen van de kasstroom van elk jaar over een bepaalde periode, bijvoorbeeld de verwachte levensduur van een gewas, waarbij de marktwaarde van het kale land wordt verkregen door marktvergelijking of een verdere productiecyclus van dat gewas in eeuwigheid, en de investering die nodig is voor de volgende cyclus wordt afgetrokken.

Aangezien de landbouwproductie reageert op markttrends, die in de loop der jaren veranderen, kan er reden zijn om voorzichtig te zijn met het taxeren van een agrarisch vastgoed op basis van eeuwigdurende cycli van een bepaald gewas of om rekening te houden met een tussengewas. Als er bezorgdheid is dat er in de toekomst geen vraag meer is naar dat gewas, kan het gepast zijn om één groeicyclus te overwegen en een eindwaarde die overeenkomt met de marktwaarde van de kale grond. Dit kan weinig uitmaken voor gewassen met een langere levensduur.

3.3. Disconteringsvoet

Het bepalen van de disconteringsvoet is een van de moeilijkste aspecten van de waardering van agrarisch vastgoed door middel van een Discounted Cash Flow (*Methodologie 7.34*).

De optimale manier om het disconteringspercentage te bepalen is door analyse van markttransacties (Methodologie, punten 7.38 en 7.39). Maar zoals reeds opgemerkt, is deze methode in veel landen moeilijk toe te passen en moeten andere methoden worden gebruikt (*Methodologie 7.40*).

In dergelijke omstandigheden is het gebruikelijk om te verwijzen naar staatsobligaties met een looptijd van tien jaar als de risicovrije rente en daar een marktrisicopremie aan toe te voegen. Voor agrarisch vastgoed, zal deze aanpassing waarschijnlijk heel anders zijn dan voor ander commercieel of residentieel vastgoed. In principe gaat het om het rendement dat een investeerder zou kunnen vragen voor het houden van landbouwgrond met zijn karakter en behoefte aan beheer in vergelijking met het houden van risicoloze obligaties. De risicopremie zou, nu in het bijzonder, iets kunnen omvatten dat de impact of het voordeel van klimaatverandering weerspiegelt.

Deze indirecte methodologieën kunnen echter niet los van de realiteit van de vastgoedmarkt worden toegepast, of het zou simpelweg kunnen resulteren in een investeringswaarde. Feit blijft dat eigenaars van agrarisch vastgoed heel vaak (soms nadat de investering is gedaan) voor het dilemma komen te staan dat als ze niet investeren in een landbouwbedrijf, zelfs als dat niet winstgevend is, hun land uiteindelijk verlaten kan worden en dus gedevalueerd. Marktwwaarden kunnen ook weerspiegelen wat kan worden betaald als er slechts zeer beperkte mogelijkheden zijn om geschikte grond te kopen, misschien zelfs niet voor meerdere decennia, die kan worden gefinancierd over het geheel van een uitgebreid bedrijf.

Aan de kant van de verkoper kan er heel vaak sentiment aan het land verbonden zijn, omdat het jarenlang aan dezelfde familie heeft toebehoord, het dwingen van de eigenaar om de activiteit in stand te houden, zelfs als deze niet winstgevend is, om redenen die verder gaan dan economische rationaliteit. In deze situaties kunnen partijen vaak impliciet een rendement toepassen dat lager is dan de opportuniteitskosten van middelen voor hen.

Zeer lage tarieven kunnen ook worden gevonden op de markt in gevallen waarin het verwachte inkomen niet alleen afkomstig is van gewas- of veeteeltproductie, maar ook van andere complementaire activiteiten, zoals het bouwen van een huis of een faciliteit voor plattelandstoerisme, waarbij het landschapsbeheer het bedrijf ondersteunt of de ontwikkelingsvergunning helpt rechtvaardigen.

Het is daarom belangrijk om een kritische houding aan te nemen bij het gebruik van indirecte methoden voor het bepalen van de disconteringspercentages, zodat deze niet worden losgekoppeld van de realiteit van de specifieke lokale markt. Voor agrarisch vastgoed kan de marktpremie vaak lager zijn dan voor stedelijk vastgoed en er zijn agrarische markten waar de uiteindelijke rentepercentages onder de langetermijnrente liggen.

In gebieden met een aanwijsbaar risico dat het behalen van de gehoopte potentiële inkomsten niet mogelijk is, zoals gebieden met een hoog brandrisico of geïrrigeerde gebieden met zware beperkingen op de waterdistributie als gevolg van de klimaatverandering, is de toepassing van een specifieke risicopremie gerechtvaardigd, waardoor de geschatte discontovoet voor kapitaalkosten wordt verhoogd.

3.4. Kostenbenadering

Bij gespecialiseerde apparatuur of gebouwen kan het soms gepast zijn om de afgeschreven vervangingswaarde (DRC) te bepalen, vooral wanneer een herbouwwaardering vereist is. Dit zal doorgaans niet relevant zijn voor andere agrarische eigendommen. Het is een taxatie voor het voortgezette gebruik van het gebouw, waardoor het niet geschikt is als het gebouw kan worden ontwikkeld voor andere doeleinden, zoals huisvesting.

Deze methode bepaalt de huidige Marktwaaarde op basis van een waarde voor het object als nieuw, gewoonlijk afgeschreven voor ouderdom en veroudering. De reconstructiekosten kunnen worden geschat als de kosten voor het vervangen van een nieuw object met gelijke bruikbaarheid en functies, eventueel rekening houdend met ouderdom en veroudering.

De gecorrigeerde-vervangingswaardemethode is bedoeld om de Marktwaaarde van een vastgoed te bepalen door de Marktwaaarde van landbouwgrond en de kosten van wederopbouw van het werk, de structuur of de constructie, die mogen worden afgeschreven, bij elkaar op te tellen. Bij de waardering van agrarische gebouwen moet worden opgemerkt dat sommige investeringen in grond, zoals boomaanplantingen en windschermen, biologische hulpbronnen zijn die op middellange en lange termijn herbeplanting en reconstructie vereisen en niet afschrijven.

Als het eigendom gelegen is in een gebied waar veel vraag is naar de bouw van secundaire woningen, zoals gebeurt in veel kustgebieden of gebieden die vallen binnen beschermde milieugebieden, kan het doel zijn om een woning te bouwen in plaats van agrobosbouwactiviteiten, zodat in dergelijke gevallen de vergelijkende marktmethode de voorkeur moet krijgen bij de taxatie van de bestaande structuren.

Als het vastgoed vooral bedoeld is om te worden gebruikt voor agrobosbouw, is de gecorrigeerde vervangingswaardemethode de juiste methode om het vastgoed te waarderen. Desalniettemin moet in gedachten worden gehouden dat als de productie gebaseerde inkomensmethode wordt gebruikt om agrarisch vastgoed te waarderen, er geen waardering mag plaatsvinden van de structuren die essentieel zijn voor het productieproces, aangezien het inkomen in kwestie afhankelijk is van het bestaan van deze structuren en hun waarde daarom wordt weerspiegeld in de inkomensanalyse.

Dit wordt geïllustreerd door landbouwreservoirs voor irrigatie van een agrarisch vastgoed. Als het agrarisch vastgoed wordt gewaardeerd op basis van zijn potentieel, en dus met de mogelijkheid van irrigatie, zou het gebruik van de kostenmethode om het reservoir te waarderen leiden tot overwaardering. De waarde ervan is al impliciet in de hogere waarde van het geïrrigeerde land, dus moet het niet afzonderlijk worden gewaardeerd.

4. Bepaling van de marktwaarde

De taxateur zal rekening houden met de hierboven uiteengezette zaken bij het vaststellen van het type agrarisch vastgoed en de waarschijnlijke groep potentiële kopers.

Het is belangrijk dat de taxateur de fysieke en andere kenmerken van het vastgoed en zijn potentieel voor landbouwproductie of andere doeleinden beoordeelt. De taxateur moet het vastgoed altijd inspecteren en informatie verzamelen over de agrarische en andere geschiedenis en mogelijkheden ervan. De inspectie is essentieel voor de taxatie om een direct beeld te krijgen van de werkelijke staat en relevante zaken, waarbij de stand van zaken wordt geverifieerd en vergeleken met wat er in de documenten staat. De inspectie moet zowel intern als extern zijn, van het hele pand en moet altijd worden uitgevoerd op het detailniveau dat nodig is om een professioneel adequate beoordeling te geven voor het specifieke doel. Inspectiecontroles en beoordelingen moeten betrekking hebben op:

- i. De kenmerken van de omgeving, de mate van toegankelijkheid en de aanwezigheid van infrastructuur die de waarde beïnvloeden
- ii. Toegangsmethoden en -locatie
- iii. De kenmerken en oppervlakteomvang of -volume van het eigendom
- iv. de staat van onderhoud
- v. Het type systemen, apparatuur en diensten
- vi. Omgevingsfactoren (natuurlijke factoren, zoals instabiliteit van het land, overstromingsgevaar, enz.)
- vii. De bron van de meting van het eigendom (landmeter, kaarten, kadaster, andere)
- viii. Controle van de schaal van de plannen die zijn gebruikt voor de afmetingen van het vastgoed
- ix. De vergelijking tussen de werkelijke staat en de staat beschreven in a) de kadastrale of andere officiële documenten, b) de bouw- en stedenbouwkundige documentatie c) de eigendomstitel (of -titels) van het eigendom
- x. De voortgang van lopende werkzaamheden vaststellen en nagaan of deze in overeenstemming zijn met een eventuele toestemming
- xi. De beoordeling van de kwantitatieve en kwalitatieve kenmerken die marktprijschommelingen beïnvloeden
- xii. De kenmerken die relevant zijn voor het identificeren van het marktsegment
- xiii. De verificatie van eventuele rechten op of voordelen voor het vastgoed en andere omstandigheden die de waarde en/of verkoopbaarheid kunnen beïnvloeden
- xiv. Controle van alle huurcontracten die betrekking hebben op het eigendom
- xv. Elk ander geschikt element om het ontvangen mandaat uit te voeren

De taxateur moet vaststellen of er zaken zijn die het eigendomsrecht van het vastgoed beïnvloeden. Naast het eigendomsrecht zelf, kan het gaan om doorgangsrechten, erfdienstbaarheden, licenties, koop-voorkoop-overeenkomsten, voorwaarden voor ontwikkelingscontrole of wettelijke overeenkomsten, ongeacht of deze voordelig of nadelig zijn voor het vastgoed. Er moet worden vastgesteld of minerale, sport- of andere relevante rechten samen met het land in eigendom zijn, gezien de problemen die kunnen ontstaan als ze afzonderlijk in eigendom zijn en worden uitgeoefend. Er moet worden gecontroleerd of alle materiële gebouwen en gebruiksmogelijkheden een officiële vergunning hebben, zodat er geen twijfel bestaat over het legitieme gebruik ervan door de nieuwe eigenaar.

Alle bedrijfsregelingen, hetzij door huur of licentie, gedocumenteerd of mondeling, met inbegrip van bedrijfsregelingen, moeten worden vastgesteld, samen met de relevante wetgeving en de implicaties ervan, met inbegrip van opgelegde huurzekerheid (met de leeftijden van de huurder en mogelijke opvolgers indien relevant) en huurherzieningsregels. De taxateur moet ervoor zorgen dat de taxatie onderworpen is aan dergelijke bezettings- en zakelijke rechten wanneer deze van kracht zouden zijn tegen een nieuwe eigenaar. Dit omvat alle residentiële huurcontracten en bezettingscontracten. Er moet worden vastgesteld of het lokaal gebruikelijk is om woningen met langlopende huurcontracten te taxeren op basis van een inkomstenbenadering of op basis van de leegwaarde.

De taxateur moet zeer zorgvuldig overwegen of een element van extra hoopwaarde moet worden toegestaan voor mogelijk (maar niet goedgekeurd) alternatief gebruik. Dit vereist zorgvuldige controles bij de bevoegde autoriteiten en relevant vergelijkbaar bewijsmateriaal. Een dergelijke verwachting moet in het rapport worden benadrukt en naar behoren worden gemotiveerd.

De delen 5-8 zijn een integraal onderdeel van deze leidraad en van EVS 2025. Ze staan op de TEGOVA-website, niet in de papieren of elektronische versie van het Blue Book.

- 5. Landbouwgrond, boerderijen en landgoederen***
- 6. Landbouwgewassen en andere activa***
- 7. Meerjarige gewassen***
- 8. Bosbouw***

9. Klimaatverandering

9.1. Overzicht

Landbouw en landbeheer dragen bij aan klimaatverandering en worden er in het bijzonder door beïnvloed:

- Landbouw, waarbij organische processen worden beheerd, is op zich een belangrijke (en bijna onvermijdelijke) bron van broeikasgassen. Beleidsmaatregelen om klimaatverandering te beperken vereisen dan ook doorgaans aanpassingen in landbouwpraktijken en het gebruik van land in landelijke gebieden.
- Veranderingen in het klimaat leiden tot veranderingen in de lokale landbouwpatronen en hun potentieel, deels door veranderingen in de watervoorziening en bodemerosie.
- Landbouw wordt over het algemeen meer blootgesteld aan een breder scala van extremere omstandigheden, niet alleen aan een nieuw warmer evenwicht
- Wereldwijde markten voor inputs en producten worden beïnvloed en hebben politieke reacties

Waar de waarde van agrarisch vastgoed grotendeels afhankelijk is van het productiepotentieel, kan deze worden beïnvloed door veranderingen in dat potentieel en ook door de erkenning van grotere productierisico's. In deze en andere gebieden kunnen nieuwe markten op basis van milieu-, bosbouw-, energie- of andere vormen van grondgebruik nieuwe bronnen van waarde opleveren.

9.2. De duurzaamheid van landbouwsystemen meten en alternatieven overwegen

In deze context moeten taxateurs rekening houden met de duurzaamheid van de landbouwsystemen die relevant zijn voor het vastgoed. De belangrijkste gebieden die in aanmerking moeten worden genomen zijn de teelt en de veestapel, water, bodem, bosbouw, bossen en bomen en het gebruik van land voor hernieuwbare energie.

Teelt en veeteelt – Lang gevestigde gewassen en variëteiten kunnen minder geschikt (of zelfs praktisch) worden naarmate het klimaat verandert.

Water – In regio's die te maken hebben met droogte kan een openbaar of particulier irrigatiesysteem te maken krijgen met ernstige beperkingen op het watergebruik, wat de teelt van gewassen aanzienlijk kan beïnvloeden en vervolgens de waarde van het land kan aantasten.

Een indirecte methode vereist een uitgebreide beschouwing van de productie-inkomsten, rekening houdend met bestaande beperkingen. Het waarderingsproces moet de risico's van watertekorten in de komende jaren integreren in de kapitaalkosten. Het aanpakken van deze klimaat gerelateerde uitdagingen is cruciaal voor een nauwkeurigere en toekomstgerichte beoordeling van de waarde van land.

Voor de productie van groenten is vaak extra water nodig dat wordt geleverd door irrigatie, zonder welke sommige zandgronden weinig commercieel nut zouden hebben. Dat water zal typisch nodig hebben:

- Een bron waaruit het kan worden genomen, waarvoor in sommige landen een vergunning nodig is
- Een manier om het op te slaan, zoals een reservoir, waarbij langere hete, droge periodes vaak meer dan een jaar capaciteit nodig hebben
- Een manier om het efficiënt over de gewassen te verdelen

Het zal steeds belangrijker worden om de middelen en technologie te hebben om dit te doen, zodat de grootste hoeveelheid van het beschikbare water effectief wordt gebruikt en niet verloren gaat door verdamping of op andere manieren.

In regio's waar de neerslag aanzienlijk afneemt zonder toegang tot boorputten, kan er een overgang plaatsvinden in landbouwpraktijken - van geïrrigeerde naar niet-geïrrigeerde gebieden - met als gevolg een verschuiving in de waarde van vastgoed.

De grotere kwetsbaarheid voor overstromingsrisico's voor laaggelegen land, waar zijrivieren samenkomen en met de stijgende zeespiegel kan sommige grond ongeschikt maken voor akkerbouw en beschermende maatregelen vereisen voor gebouwen en vee. Verminderde rivierstromen en watervoerende lagen kunnen bruikbaar water zout maken.

Om de levensvatbaarheid van landbouwsystemen te garanderen, of ze nu afhankelijk zijn van gemiddelde regenval of irrigatiesystemen, is een strategische verbintenis nodig om meer te investeren in waterreservoirs of boorgaten. Taxateurs moeten beoordelen of deze investeringen nodig zijn en de kosten ervan grondig in hun analyses opnemen.

Bodem - Het behoud van de bovengrond tegen watererosie (vooral bij hevige regenval en overstromingen) of, voor lichte bodems, windstoten is belangrijk voor zowel de boerderij met haar productie als het effect op de waterkwaliteit en biodiversiteit elders van de afspoeling van sedimenten en voedingsstoffen. Glooiend land met kale grond vormt een bijzonder risico met meldingen van aanzienlijk bodemverlies in sommige gebieden.

Afnemende regenval in sommige regio's kan het zoutgehalte in sommige watervoerende lagen en de ophoping van bodem verontreinigende stoffen verhogen.

Bosbouw, bossen en bomen – Bosbouw is een belangrijke vorm van landgebruik en een commerciële activiteit in delen van Europa met vooruitzichten voor hout als een belangrijk materiaal voor de koolstofarme economie. Elders kunnen bomen worden geplant om milieuredenen en redenen van belevingswaarde, maar ook door natuurlijke regeneratie op verlaten land. Ze kunnen ook worden geplant om redenen van landbeheer, zoals het consolideren van hellend land of op oude mineraalwinningen of met het oog op het dempen van overstromingen of bescherming van landbouwgrond tegen wind of zoutnevel.

Een belangrijk punt bij het overwegen van een bepaalde locatie is te begrijpen waarom bomen worden gekweekt of als gebruik worden overwogen. Bomen kunnen niet bewegen op de manier waarop andere gewassen kunnen worden veranderd. Eenmaal gevestigd, moeten ze leven met wat er om hen heen gebeurt. Keuzes die al gemaakt zijn of nu gemaakt worden over aanplant zijn keuzes die al tientallen jaren gemaakt worden, waarbij een balans gevonden wordt tussen klimaatverandering, genetische diversiteit en nieuwe boomziekten, terwijl bij het ontwerp rekening gehouden kan worden met het risico op bosbranden en stormen.

Als bomen worden gebruikt om koolstofuitstoot te compenseren die elders wordt voortgezet, moet er goed worden gekeken naar de overeenkomst en de bijbehorende verplichtingen.

Gebruik van land voor hernieuwbare energie – Dit biedt een nieuw gebruik voor landbouw- en plattelandsground, of het nu gaat om de productie van energie voor gebruik op de boerderij of voor verkoop aan anderen. Hoewel sommige eigendommen geschikt kunnen zijn voor kleinschalige hydro-elektrische opwekking, zijn de belangrijkste opties:

- Windturbines
- Zonnepanelen
- Anaerobe vergisters om landbouwafval, producten of gekochte grondstoffen om te zetten in gas of elektriciteit
- Biomassa kweken voor een ketel voor warmte of energie
- Teelt van gewassen voor biobrandstof

Dergelijke projecten kunnen worden ontwikkeld door het landbouwbedrijf of door een derde partij, en dan meestal als een afzonderlijke activiteit in pacht. Als een boerderij energie-intensief is, zoals bij gecontroleerde landbouw of kassen, kan het vaak verstandig zijn om op het bedrijf een bron van hernieuwbare energie en warmte te voorzien.

Hoewel een boerderij rendabel zijn eigen stroom kan opwekken om gekochte energie te vervangen, moeten eventuele overschotten worden opgeslagen in batterijen of moet de stroom aan anderen kunnen worden verkocht. De export van elektriciteit van de boerderij vereist een gemakkelijke aansluiting op bredere elektriciteitstransmissiesystemen. Door de moeilijkheden die dat vaak met zich meebrengt, kan de locatie belangrijk zijn, mogelijk een factor van bijzondere waarde.

10. Technologie, gegevens en agrarisch eigendom

De landbouw maakt een voortschrijdende technologische revolutie door met de vooruitgang op het gebied van gegevens, genetica, robotica, automatisering en groeiende technologieën.

Aangezien veel hiervan betrekking heeft op de landbouwpraktijk, kan het van invloed zijn op wie landbouwgrond voor welke doeleinden wil kopen of huren, maar heeft het misschien minder directe gevolgen voor de activa zelf. Sommige aspecten kunnen echter als relevanter worden aangemerkt, waaronder deze soms overlappende gebieden:

- De hoge investeringen in sommige vormen van beschermde landbouw
- Waar automatisering deel gaat uitmaken van de vaste uitrusting van de boerderij
- De relevantie van gegevens over aankoop of pacht van grond

Beschermde landbouw – Sommige vormen van landbouwproductie vinden al lang binnen plaats, zoals bij veel varkens- en pluimveehouderijen en sommige andere veeteeltbedrijven, champignonhokken, polytunnels en kassen voor fruitteelt en aspecten van zuivelproductie. Dit heeft een nauwkeuriger en effectiever beheer, bescherming tegen weersinvloeden en, in sommige gevallen, het bereiken van een hoge gezondheidsstatus mogelijk gemaakt. Aangezien de gebouwen vaak weinig andere toepassingen hebben, ligt de waarde van de onderneming doorgaans in de combinatie van de kwaliteit van de faciliteiten en de toegang tot een voordelig verkoopcontract.

De komst van "gecontroleerde omgeving landbouw" (soms "verticale landbouw" genoemd, omdat het verschillende niveaus kan gebruiken, zoals planken in een gebouw) en moderne ontwikkeling. Inrichtingen met grote kassen gaan nog een stap verder met een sterk geautomatiseerde besturing, waardoor het gebouw op een machine lijkt. Deze kunnen hoge kapitaalkosten hebben en vereisen een speciale elektriciteits- en watervoorziening, misschien door gebruik te maken van aangrenzend land.

Als er een zeer beperkt stuk land wordt gebruikt, kan de waarde van het vastgoed liggen in het bedrijf zelf en hoe de producten het best op de markt kunnen worden gebracht. Het is waarschijnlijker dat het deel uitmaakt van een groter bedrijf dat als bedrijf wordt gewaardeerd. Er kunnen zich echter situaties voordoen waarin een dergelijk gebouw deel uitmaakt van een synergie heeft met een groter, meer conventioneel landbouwbedrijf, met gevolgen voor de waarde van het vastgoed.

Geautomatiseerde infrastructuur - Van gerobotiseerde melkstallen tot geautomatiseerde ventilatie, op sommige boerderijen zijn geautomatiseerde systemen geïntegreerd in de vaste apparatuur en deze beïnvloeden het ontwerp ervan en dus hoe het door een toekomstige koper of huurder kan worden gezien. Waar irrigatie belangrijk is, kunnen efficiënte geïntegreerde systemen om de waterdistributie te regelen waardevol zijn. Opslag van groenten en fruit kan waardevoller zijn als het systeem de atmosfeer automatisch regelt in plaats van omgevingslucht.

Groente- en fruitboerderijen hebben vaak ook faciliteiten voor het verpakken en misschien ook voor enkele vroege verwerkingsstadia, waarbij technologie, zoals optische sorteerlijnen, steeds meer de plaats inneemt van arbeid. Dergelijke systemen zijn opnieuw een potentiële bron van waarde.

Gegevens - Het is nu moeilijk om landbouw te bedrijven zonder een papieren spoor van informatie achter te laten, of het nu gaat om interacties met de EU- en nationale overheid, hun ondersteunende systemen en regelgevende controles of met leveranciers en kopers. De gegevens daarin zijn vaak niet alleen van waarde voor de huidige eigenaar of bewoner, maar ook voor een koper of volgende huurder. Een nieuwe huurder of eigenaar kan informatie nodig hebben over velden en eerdere oogsten en ook over zaken als bemesting en bodemtests.

De ontwikkeling van precisielandbouw op basis van GPS-systemen zorgt voor een enorme toename van de beschikbare gegevens, die van blijvend nut kunnen zijn met het in kaart brengen van de opbrengst, bodemstructuuronderzoeken en andere exacte locatiegegevens om de besluitvorming en efficiënte activiteiten te informeren, wat waarde toevoegt. Naast landbouwactiviteiten kan toegang tot veldgegevens en andere informatie in sommige landen van cruciaal belang zijn voor een nieuwe gebruiker om aanspraak te kunnen maken op areabetalingen.

Sommige van deze gegevens kunnen de taxateur ook helpen om inzicht te krijgen in de boerderij en hoe de markt er tegenaan kijkt.

BIJLAGE

EVS LANDBOUW

TAXATIERAPPORT

Essentiële elementen van een taxatierapport

Deze sjabloon biedt een checklist van wat normaal verwacht mag worden in een taxatierapport voor een klant over agrarisch onroerend goed. Het moet altijd worden aangepast aan de omstandigheden en het doel van de taxatie met als doel een grondige en toegelichte taxatie te leveren die de besluitvorming nu kan ondersteunen en waarnaar later kan worden verwezen.

Het taxatierapport moet daarom volledig en begrijpelijk zijn, zodat degenen die het lezen voldoende informatie krijgen om erop te vertrouwen en de gegevens, redenering, analyse en conclusies volledig te begrijpen. Bijgevolg moet het taxatierapport tot doel hebben: de geschatte waarde aan de lezer mee te delen, de doeleinden van de taxatie te bevestigen; de taxatieprocedures en -methoden uit te leggen, de door de deskundige uitgevoerde controles te specificeren, eventuele veronderstellingen die aan de taxatie ten grondslag liggen en de beperkende voorwaarden aan te geven.

A. BASIS VAN DE INSTRUCTIE

A.1. Het te taxeren eigendom

1. Het eigendom – naam (indien)
2. Adres van het pand
3. Identificatie van de taxateur van het eigendom met grenzen op een kaart
4. Kadastrale referentie

A.2. De klant

5. Identificatie van de opdrachtgever (naam van de opdrachtgever, gegevens)
6. Hoe de klant de taxateur heeft geïnstrueerd en eventuele wijzigingen sinds de datum van instructie
7. Vertrouwen van derden – Als is overeengekomen dat bepaalde geïdentificeerde derden partijen kunnen vertrouwen op het rapport, moeten deze derden worden geïdentificeerd
8. Beperkingen op het rapport/vertrouwelijkheidsclausule – De taxateur moet eventuele beperkingen op het gebruik van het rapport vermelden, evenals eventuele beperkingen met betrekking tot de publicatie ervan.

A.3. De taxateur

9. Identificatie van de taxateur. Wanneer de taxatieopdracht wordt gegeven aan een bedrijf, moet de individuele taxateur die het rapport uitvoert worden geïdentificeerd
10. De kwalificaties van de taxateur (EVS 3)
11. De status van de onafhankelijke taxateur (extern of intern)
12. Bevestiging dat de taxateur de nodige ervaring en marktkennis heeft om het vastgoed te taxeren
13. Bevestiging dat er geen potentiële belangenconflicten zijn. Als er potentiële conflicten bestaan, moet het rapport vermelden dat deze onder de aandacht van de klant zijn gebracht en gedetailleerd aangeven welke maatregelen zijn genomen om ervoor te zorgen dat de objectiviteit van de taxateur niet is aangetast.

14. Gebruik van gespecialiseerde taxateurs of adviseurs - Wanneer de ondertekenende taxateur gebruik heeft gemaakt van de diensten van externe specialisten, moeten deze worden geïdentificeerd

A.4. De omvang van het werk

15. Het doel van de taxatie
16. De geïnstrueerde waardebasis inclusief volledige relevante definitie (bijv. Marktwaaarde met de definitie daarvan) en de verwijzing naar de toepasselijke taxatiestandaard, wet of regelgeving die de basis van de waardering definieert
17. Het juridische belang van het vastgoed dat wordt getaxeerd (vrij eigendom, erfpacht, enz.)
18. Beperkingen en aannames: In sommige gevallen is het mogelijk om de normale praktijk te negeren wanneer de klant, in overeenstemming met de wet, bepaalde uitzonderingen; net zoals het mogelijk is dat de taxateur, om de taak uit te voeren, moet verwijzen naar situaties die, hoewel ze niet bewezen zijn, geaccepteerd moeten worden om de taxatie te begrijpen. Alle veronderstellingen of beperkende voorwaarden moeten duidelijk worden vermeld in het taxatierapport.
19. Eventuele speciale aannames - Geef aan of er speciale aannames worden gedaan
20. De uitgevoerde onderzoeken
21. De datum van de inspectie, de datum waarop het taxatierapport is opgesteld en de datum van de taxatie

A.5. De beschikbare informatie

22. Ontvangen en onderzochte informatie met een lijst van documenten en andere informatie afkomstig van derden (bv. grondkwaliteit, gebruik, productierendementen, relevante informatie over status en geschiedenis van het vastgoed voor steunregelingen, energieprestatiecertificaten, bouwvergunningen, kadastrale informatie, huidige bezetting, huurovereenkomsten, enz.
23. De taxateur moet alle belangrijke aannames met betrekking tot documenten vermelden of informatie die niet beschikbaar was of over informatie die niet kon worden geverifieerd.
24. Als er een speciale aanname wordt gedaan, moet de taxateur verklaren dat hij/zij er rekening mee gehouden.

- 25.** Vertrouwen op informatie verkregen van de klant en van derden moet worden opgenomen.

A.6. De inspectie

- 26.** Datum van de inspectie
- 27.** Bevestiging dat de inspectie is uitgevoerd door de taxateur of door een voldoende gekwalificeerd persoon onder de verantwoordelijkheid van de taxateur
- 28.** De naam en kwalificaties van de persoon die de woning fysiek heeft geïnspecteerd, de en de omvang van de uitgevoerde inspecties moeten worden vermeld. Als de inspectie minder volledig is geweest dan gewoonlijk vereist is voor dit type taxatie, moet dit worden vermeld.
- 29.** Verantwoordelijkheid voor de inspectie: de taxateur die het rapport ondertekent (eerder geïdentificeerd onder A.3.9)
- 30.** Gebruikte meetbasis (bijv. bruto oppervlakte, netto bebouwbaar oppervlakte, oppervlakte die in aanmerking komt voor steunregelingen, enz.)
- 31.** Bron van meetgegevens

B. BESCHRIJVING VAN HET EIGENDOM

B.1. Locatie

32. Beschrijving van het gebied waarin het pand is gelegen met factoren die relevant zijn voor potentiële kopers of huurders
33. Identificatie en beoordeling van de relevante markt voor het vastgoed

B.2. Het eigendom

34. Overzicht van het eigendom (met foto's); beschrijving van het land:
 - Algemeen gebied, configuratie, topografie, geologie, bodem (karakter, kwaliteit, toestand, diepte, pH, erosie, enz.), neerslag, drainage
 - Karakter (inclusief beschrijving van velden met grootte, indeling en grenzen, blijvend grasland, akkerland, boomgaard, wijngaard, bos, enz. met identificatie van de velden, oppervlakten, huidig gewas, enz.)
 - Beschrijving van vaste uitrusting zoals gebouwen en constructies, reservoirs, irrigatie (aard, afmetingen en constructie, ouderdom en bruikbaarheid)
 - Beschrijving van woningen (constructie, schaal en indeling, energieprestatiecertificaat, eventuele onroerendgoedbelastingverplichtingen, staat van onderhoud, aantrekkelijkheid en karakter, etc. met foto's als bijlagen)
 - Installaties, machines, vee, dode dieren of contracten die samen met het vastgoed overgaan
 - Diensten/voorzieningen met de delen van het pand die ervan profiteren
 - Relevante lokale verwerkings-, opslag- of marketingfaciliteiten
 - Relevante opmerkingen over de productie-economie van het vastgoed
 - Amenitair en sportief gebruik
 - Mineralen
 - Bekende overstromingsrisico's, vervuiling, ziekten, gezondheid van gewassen of andere problemen of voorbehouden en aannames in dit verband

- Uitgaven waaraan het vastgoed is onderworpen

- 35. Beoordeling van de fysieke kenmerken met betrekking tot kwaliteit
- 36. Identificatie en beoordeling van huidige relevante marktomstandigheden

B.3. De juridische situatie

- 37. **Gebruiksrecht** - inclusief commentaar op eventuele convenanten, rechten van derden op de eigendom en rechten op eigendom van derden, openbare toegang, beperkingen of verplichtingen die een effect kunnen hebben op de waarde met de identiteit van de eigenaar en eventuele bezetters
- 38. **Huurcontract** - Informatie over de belangrijkste leasetermijnen, de huidige huurbedragen en eventuele bepalingen om deze te wijzigen tijdens de resterende looptijd van de huurovereenkomst
- 39. Vergunningen die het eigendom ten goede komen, zoals wateronttrekkingsvergunningen
- 40. Ligt het vastgoed binnen of onderhevig aan een relevant natuurbehoud, milieu bescherming of soortgelijke aanduidingen, zoals Natura 2000, Nationale Parken, Gebieden van uitzonderlijke natuurlijke schoonheid, enz.
- 41. **Ruimtelijke ordening en ontwikkelingscontrole** - Informatie over huidig beleid en het (de) relevante ontwikkelingsplan(nen), toegestaan gebruik en ontwikkelingspotentieel, en oude monumenten, blootstelling aan verplichte aankoop, enz.
- 42. Milieu- of andere overeenkomsten die met het eigendom samenhangen

C. WAARDERING

C.1. De methodologie

- 43. Methodologie - Beschrijving van de overwogen waarderingsmethoden; welke benaderingen en methoden zijn gebruikt
- 44. Belangrijkste aannames - Met betrekking tot kapitaalwaarden, huurwaarden en aangenomen rendementen. Het wordt aanbevolen om de keuze van deze belangrijke inputs toe te lichten met verwijzing naar aan de vergelijkende cijfers in de lijst
- 45. Aanvullende aannames, speciale aannames en voorbehouden - Als de instructie bepaalde aanvullende aannames of speciale aannames vereist en de taxateur het gepast acht om voorbehouden te maken, moeten deze in detail worden vermeld.

C.2. De onderzoek criteria voor relevante marktgegevens

- 46. Lijst van vergelijkingspunten (volledige lijst en vergelijkingspunten gekozen voor analyse) verstrekt aan voor zover de wetgeving inzake vertrouwelijkheid en gegevensbescherming dit toestaat
- 47. Aanvullend relevant bewijs; de bron van de marktgegevens moet zijn verstrekt voor zover de wetgeving inzake vertrouwelijkheid en gegevensbescherming dit toestaat.
- 48. Rechtvaardiging van de gekozen criteria voor de selectie van vergelijkingspunten (marktgebied, grootte, type, enz.)
- 49. Waarderingonzekerheid - In die gevallen waar er een hoge mate van onzekerheid is over het niveau van de waarden, het gebrek aan vergelijkingsmateriaal, huurprijzen of rendementen, de taxateur moet er hier commentaar op geven.
- 50. Rechtvaardiging en beoordeling van elke selectie

C.3. De analyse van de marktgegevens

- 51. Beschrijving van elk vergelijkbaar (foto's kunnen als bijlage worden toegevoegd, gekozen als geschikt in termen van vertrouwelijkheid en privacy)
- 52. Aanpassing aan het vastgoed. De taxateur moet gepast commentaar geven waarin de logica en redenering voor de aanpassingen aan de vergelijkingsmateriaal verstrekt.

- 53.** Adequaat onderbouwde mening over Marktwaaarde

D. CONCLUSIE

- 54.** De gerapporteerde waarde moet duidelijk en ondubbelzinnig worden vermeld, samen met bevestiging dat er voldoende onderzoek is gedaan om de mening over de gerapporteerde waarde.
- 55.** Bevestiging van waarde
- 56.** Vermelding van beperkingen en aannames
- 57.** Datum van waardering
- 58.** Een duidelijke verklaring of transactiekosten zoals btw, vergoedingen, etc. al dan niet zijn inbegrepen in de gerapporteerde waarde
- 59.** Valuta - De gerapporteerde waarde moet de valuta vermelden die is gebruikt voor de waardering. Als de waarde wordt gerapporteerd in een andere valuta dan de valuta van de land waarin het vastgoed is gelegen, moet in het rapport de gebruikte wisselkoers worden vermeld
- 60.** Verklaring van naleving van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR)
- 61.** Verklaring van naleving van EVS
- 62.** Vermeld "Disclaimers in bijlage"
- 63.** Het taxatierapport moet worden ondertekend door de taxateur (zie eerder onder A.3.9).

E. BIJLAGE

- 64.** Met grafieken, locatiekaarten, planningsgrafieken (planning met milieu beperkingen, bouwbeperkingen, enz.), overzichtskaarten, foto's, enz.

EVGN 5 Reële Waarde voor Financiële Verslaggeving

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. IFRS waardering tegen reële waarde**
- 4. IFRS 13 definitie van hoogste en beste gebruik**
- 5. Hiërarchie in reële waarde**
- 6. De rol van de taxateur bij het bepalen van de hiërarchie in reële waarde**
- 7. Waarderingsmethoden**

1. Inleiding

- 1.1. Sinds 1978 schrijft de wetgeving van de Europese Unie een reeks boekhoudregels voor om de consistentie en vergelijkbaarheid van de financiële verslaggeving te bevorderen. De meeste International Accounting Standards (IAS) en International Financial Verslaggevingsstandaarden (IFRS) zijn in de Europese wetgeving opgenomen door Europese Verordeningen van de Commissie, met name Verordening 1255/2012, waarin IFRS 13 Verslaggeving op basis van reële waarde is vastgesteld. Sinds 2005 moeten de geconsolideerde jaarrekeningen van beursgenoteerde ondernemingen gevestigd in EU-lidstaten worden opgesteld in overeenstemming met de IFRS standaarden voor financiële verslaggeving.
- 1.2. Er zij op gewezen dat alleen beursgenoteerde ondernemingen uit lidstaten verplicht zijn op de IFRS over te stappen. Niet-beursgenoteerde entiteiten kunnen er al dan niet voor kiezen om de IFRS toe te passen – wanneer dergelijke entiteiten ervoor hebben gekozen om niet op de IFRS over te gaan, moeten taxateurs die de activa van deze entiteiten behandelen contact opnemen met de accountants van de klant en de relevante nationale standaarden, wet- en regelgeving volgen.
- 1.3. De reële waarde is een van de twee toegestane waarderingsgrondslagen voor vastgoedactiva (de andere is kostprijs). Het werd oorspronkelijk gedefinieerd in IAS 40, maar vragen over de waardering ervan werden behandeld in een aantal IFRS-standaarden. Een nieuwe standaard, IFRS 13 "Waardering tegen reële waarde", werd geïntroduceerd in mei 2011. IFRS 13 introduceert een aantal nieuwe criteria voor de waardering en rapportering van reële waarde die belangrijk zijn voor vastgoedtaxateurs en die een impact zullen hebben op de manier waarop ze hun taxaties en hun taxatierapporten opstellen.

2. Toepassingsgebied

Deze leidraad is van toepassing op de waardering van vastgoed ten behoeve van financiële verslaggeving onder IFRS (bijvoorbeeld jaarlijkse taxaties voor beursgenoteerde vastgoedondernemingen). Het is niet van toepassing voor de bepaling van de reële waarde in de zin van de prijs die moet worden vastgesteld voor een transactie tussen twee bekende partijen, noch voor de beoordeling van de Marktwarde.

3. IFRS 13 Waardering tegen reële waarde

Definitie van reële waarde – IFRS definieert reële waarde als:

"De prijs die zou worden ontvangen om een actief te verkopen of betaald om een verplichting over te dragen in een ordelijke transactie tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum."

IFRS 13 voegt de volgende uitleg toe om de definitie beter te begrijpen:

- **De rekeneenheid** – De waardebepaling kan betrekking hebben op een individueel actief of op een groep activa. De beslissing of een actief individueel of als onderdeel van een groep activa moet worden gewaardeerd, hangt af van de regels voor het bepalen van de "rekeneenheid" in de desbetreffende IAS.
- **De hypothetische transactie** – De reële waarde moet de verkoopprijs in een hypothetische transactie weergeven. Deze verkoop moet geacht worden plaats te vinden op de belangrijkste markt voor het desbetreffende type actief of, indien er geen belangrijkste markt is, op de meest voordelige markt voor het actief.
- **Marktdeelnemers** – De reële waarde moet worden bepaald met behulp van de veronderstellingen die marktdeelnemers zouden gebruiken bij de prijsbepaling van het actief, ervan uitgaande dat marktdeelnemers handelen in hun eigen belang.
- **De prijs** – Het is de bedoeling dat de reële waarde de prijs is die wordt ontvangen om het actief op de waarderingsdatum te verkopen. IFRS 13 stelt specifiek dat het een "exitprijs" moet zijn, d.w.z. de nettoprijs die de verkoper ontvangt, niet de brutoprijs die de koper betaalt. Transactiekosten worden daarom niet opgenomen in de reële waarde. Indien nodig worden ze elders geboekt volgens de regels van de gepaste IAS.

4. IFRS 13 definitie van hoogste en beste gebruik

- 4.1.** IFRS 13 paragraaf 27 stelt: *"Een waardering van een niet-financieel actief tegen reële waarde houdt rekening met de mogelijkheid van een marktdeelnemer om economische voordelen te genereren door het actief te gebruiken voor zijn hoogste en beste gebruik of door het te verkopen aan een andere marktdeelnemer die het actief voor zijn hoogste en beste gebruik zou gebruiken".*

4.2. Met betrekking tot de interpretatie van het hoogste en beste gebruik bepaalt IFRS 13 ook het volgende:

4.2.1. Alinea 28: *"Het hoogste en beste gebruik van een niet-financieel actief houdt rekening met het gebruik van het actief dat fysiek mogelijk, wettelijk toegestaan en financieel haalbaar is:*

- a) Een gebruik dat fysiek mogelijk is, houdt rekening met de fysieke kenmerken van het actief waarmee marktdeelnemers rekening zouden houden bij het bepalen van de prijs van het actief (bijvoorbeeld de locatie of omvang van een pand);*
- b) Een gebruik dat wettelijk is toegestaan, houdt rekening met alle wettelijke beperkingen op het gebruik van het actief waarmee marktdeelnemers rekening zouden houden bij het bepalen van de prijs van het actief (bijvoorbeeld de bestemmingsplanvoorschriften die van toepassing zijn op een vastgoed);*
- c) Een gebruik dat financieel haalbaar is, houdt rekening met de vraag of een gebruik van het actief dat fysiek mogelijk en wettelijk toegestaan is, voldoende inkomsten of kasstromen genereert (rekening houdend met de kosten om het actief te converteren naar dat gebruik) om een beleggingsrendement te genereren dat marktdeelnemers zouden eisen van een investering in dat actief voor dat gebruik."*

Alinea 29: "Het hoogste en beste gebruik wordt bepaald vanuit het oogpunt van marktdeelnemers, zelfs als de entiteit een ander gebruik voor ogen heeft. Het huidige gebruik van een niet-financieel actief door een entiteit wordt echter verondersteld het hoogste en beste gebruik te zijn, tenzij markt- of andere factoren erop wijzen dat een ander gebruik door marktdeelnemers de waarde van het actief zou maximaliseren."

- 4.2.2.** IFRS 13 vereist dat de rapporterende entiteit (die over het algemeen de klant van de taxateur zal zijn) bevestigt dat het vastgoed is getaxeerd op basis van het hoogste en beste gebruik. Om de rapporterende entiteit in staat te stellen deze verklaring af te leggen, is het noodzakelijk dat taxateurs in hun rapporten hebben vermeld dat ze het vastgoed hebben getaxeerd op basis van het hoogste en beste gebruik. In de meeste gevallen zal dit waarschijnlijk geen problemen opleveren voor de taxateur, aangezien veel eigendommen al duidelijk hun hoogste en beste gebruik kennen, met name beleggingsobjecten. In andere gevallen kan het mogelijk zijn om gebruiksmogelijkheden te bedenken die een hogere waarde zouden kunnen opleveren, maar als geen van deze andere gebruiksmogelijkheden de drievoudige fysieke, juridische en financiële test doorstaan waarnaar hierboven wordt verwezen, dan kan het vastgoed ook worden beschouwd als in zijn hoogste en beste gebruik. Als de taxateur het vastgoed niet heeft getaxeerd op basis van zijn hoogste en beste gebruik, moet hij dit vermelden en de redenen geven waarom hij dit niet heeft gedaan. De rapporterende entiteit kan deze informatie dan op haar beurt in haar rapport opnemen.

5. Hiërarchie in reële waarde

- 5.1.** IFRS voorziet in een 'reële waarde hiërarchie', waarbij de inputs die worden gebruikt in waarderingstechnieken worden ingedeeld in drie niveaus. Het doel van dit begrip is om lezers van financiële verslagen inzicht te geven in de mate waarin de gerapporteerde waarde gebaseerd is op direct waarneembaar bewijs of, daarentegen, afgeleid is uit indirecte bronnen.
- 5.2.** Het is belangrijk om op te merken dat het concept van de reële waarde hiërarchie in IFRS van toepassing is op de inputs die gebruikt of aangenomen worden bij waarderingen, niet op de waarderingmethoden. De inputs zijn ingedeeld in een van de niveaus 1, 2 of 3, als volgt:
- **Niveau 1**-inputs zijn niet-aangepaste genoteerde prijzen in actieve markten voor items die identiek zijn aan het te waarderen actief.
 - **Niveau 2**-inputs zijn inputs, anders dan genoteerde prijzen in actieve markten opgenomen in Niveau 1, die direct of indirect waarneembaar zijn.
 - **Niveau 3**-inputs zijn niet-waarneembare inputs. Een rapporterende entiteit ontwikkelt niet-waarneembare inputs met behulp van de beste informatie die in de gegeven omstandigheden beschikbaar is, waaronder eventueel de eigen gegevens van de entiteit, rekening houdend met alle informatie over aannames van marktdeelnemers die redelijkerwijs beschikbaar is.

Zie ook 7.2.

- 5.3. Aanpassing aan inputs** – De standaard stelt dat een aanpassing aan een significante input van niveau 2 kan leiden tot classificatie van die input als niveau 3 als de aanpassing gebruikmaakt van significante niet-waarneembare inputs. Dit concept is in het bijzonder relevant voor de waardering van vastgoedactiva, zoals hieronder zal worden gezien. Taxateurs moeten daarom bijzondere aandacht besteden aan het concept van aanpassingen aan waarneembare inputs bij het bepalen van het hiërarchische niveau dat aan een input moet worden toegekend.
- 5.4.** Zodra de inputs zijn gecategoriseerd, zal de waardering tegen reële waarde (d.w.z. de waardering) uiteindelijk worden geclassificeerd als niveau 1, 2 of 3 op basis van de classificatie van de gebruikte inputs, niet op basis van de gebruikte methode. Er moet niet gedacht worden dat het gebruik van de ene of de andere methode er automatisch toe leidt dat de waardering gecategoriseerd als niveau 1, 2 of 3 – de uiteindelijke classificatie zal afhangen van de aard van de gebruikte inputs in elk geval. Als de inputs van verschillende niveaus zijn, zal de hele waardering van de reële waarde worden gecategoriseerd bij de input van het laagste niveau die significant is (3 is het laagste). Dus een waardering die een significante input bevat die zich op niveau 3 bevindt, zal worden geclassificeerd als niveau 3.
- 5.5.** Het is belangrijk om te begrijpen dat de classificatie van een waardebepaling als Niveau 3, in plaats van Niveau 2, bijvoorbeeld, niet bedoeld is om te suggereren dat de waardering waarop deze is gebaseerd van een lagere of slechtere kwaliteit is. Het onderscheid tussen Niveau 2 en Niveau 3 is bedoeld om lezers van financiële verslagen te informeren over de aard van de gebruikte inputs, eerder dan op een of andere manier een maatstaf te zijn voor de kwaliteit van de waardering. Op een vergelijkbare manier is de classificatie van een waardering tegen reële waarde in Niveau 3 niet bedoeld om te impliceren dat het vastgoed minder liquide is dan andere.
- 5.6.** IFRS 13 verscherpt de vereisten voor informatieverstrekking over de kenmerken en risico's van de activaklasse, waarderingstechnieken, het niveau van de reëlewaardehiërarchie en de gebruikte inputs. Specifieke informatie is vereist voor waarderingen tegen reële waarde waarbij gebruik wordt gemaakt van belangrijke niet-waarneembare inputs van niveau 3 ([IFRS 13.91](#)). Aansluiting tussen begin- en eindsaldi en een uitgebreide beschrijving van het toegepaste waarderingsproces zijn nieuwe vereisten waaraan moet worden voldaan.
- 5.7.** IFRS 13 is duidelijk meer gericht op de waardering van complexe financiële instrumenten dan op vastgoed. Dit zorgt voor problemen voor taxateurs van vastgoed bij het toepassen van de standaard in hun dagelijkse werk. Met name de concepten van "waarneembare" en "niet-waarneembare" inputs zijn niet duidelijk – beginnende taxateurs zullen minder "waarnemen" dan ervaren taxateurs.

- 5.8.** Onder IFRS 13 zijn Niveau 1 inputs niet-aangepaste genoteerde prijzen in actieve markten voor items die identiek zijn aan het te waarderen actief. Vastgoedactiva zijn zelden identiek aan elkaar, niet in het minst omdat geen twee activa ooit exact dezelfde fysieke ruimte innemen, wat betekent dat zelfs twee zeer vergelijkbare huizen verschillende uitzichten of oriëntaties kunnen hebben. Evenzo zal een kantoorkamer op de bovenste verdieping van een gebouw vaak meer daglicht en een beter uitzicht hebben dan een kamer van vergelijkbare grootte op een lagere verdieping. Wat betreft "genoteerde prijzen", in de meeste onroerendgoedmarkten worden prijzen die bereikt worden bij de verkoop of verhuur van vastgoed vaak niet genoteerd en zijn ze dus zelden beschikbaar voor het grote publiek. Ook kunnen genoteerde huurprijzen en prijzen feitelijke transactiedetails verhullen, zoals lastige huurtermijnen, uitgestelde betalingen, getrapte huren, enz.) Om al deze redenen wordt het zeer onwaarschijnlijk geacht dat Level 1 waarderingen zich zullen voordoen bij de taxatie van vastgoed. De taxateur zal daarom hoogstwaarschijnlijk kiezen tussen Niveau 2 en 3.
- 5.9.** In vrijwel alle gevallen zal de taxateur daarom beslissen of een gebruikte input als Niveau 2 of Niveau 3 moet worden geclassificeerd. Opgemerkt moet worden dat de rapporterende entiteit alleen de hiërarchie hoeft aan te geven van de inputs die als "belangrijk" worden beschouwd voor de waardebepaling. Opdat een input Niveau 2 zou zijn, moeten er voldoende goede bewijzen beschikbaar zijn van de vereiste input bij identieke of bijna-identieke eigendommen. Dit bewijsmateriaal moet met name recent genoeg zijn om direct te kunnen worden toegepast zonder significante aanpassing voor het verstrijken van de tijd tussen de data van deze transacties en de waarderingsdatum van het betreffende vastgoed. Zelfs als het bewijsmateriaal afkomstig is van zeer recente transacties, moet de taxateur er nog steeds van overtuigd zijn dat de vraag- en aanbodsituatie ongewijzigd blijft tussen de datum van het bewijsmateriaal en de taxatiedatum van het desbetreffende vastgoed. Voorbeelden van gevallen waarin niveau 2 toch mogelijk zou kunnen zijn, zijn onder andere:
- Verkoopprijzen van identieke of zeer vergelijkbare wooneenheden
 - Huurprijzen van identieke of zeer vergelijkbare lichte industriële units op hetzelfde terrein
 - Huurprijzen voor verhuurde suites op vergelijkbare verdiepingen van hetzelfde kantoorgebouw

- 5.10.** Aanpassingen aan inputs komen voor bij de keuze van geschatte huurwaarden (ERV's) en rendementen voor de overgrote meerderheid van de waarderingen van vastgoedbeleggingen, die behoren tot degenen waarop IFRS 13 het meest van toepassing is. IFRS 13 stelt dat als een aanpassing aan een input van niveau 2 "significant" is, de input moet worden beschouwd als daarna vallend onder niveau 3. Het woord "significant" wordt niet gedefinieerd. Het woord "significant" wordt niet gedefinieerd in de standaard. Taxateurs zullen daarom zelf moeten beoordelen wat significant is. Het is niet mogelijk om een bereik aan te geven van procentuele aanpassingen die als significant kunnen worden beschouwd.
- 5.11.** De beoordeling van wat significant is, zal variëren afhankelijk van het type vastgoed en de kwaliteit en transparantie van de beschikbare marktinformatie. Taxateurs hebben over het algemeen een idee van de mate van nauwkeurigheid van de informatie die ze tot hun beschikking hebben, en dus van de mate van nauwkeurigheid van elke waarde die ze produceren. Er wordt gesuggereerd dat taxateurs het al dan niet van belang zijn van een aanpassing zouden kunnen afmeten aan de mate van nauwkeurigheid die volgens hen in hun waarde besloten ligt.
- 5.12.** Vanwege de inherent unieke aard van vastgoedactiva en de hierboven besproken beperkingen op bewijs, moeten taxateurs vaak belangrijke inputs aanpassen. Daarom is Niveau 3 in veel gevallen de meest waarschijnlijke conclusie voor de belangrijkste inputs die gebruikt worden bij de waardering van vastgoedbeleggingen (met name ERV's en rendementen).

6. De rol van de taxateur bij het bepalen van de hiërarchie in reële waarde

- 6.1.** Taxateurs moeten de rapportagevereisten in detail bespreken met hun klanten bij de eerste gelegenheid om ervoor te zorgen dat ze het vereiste serviceniveau leveren. Dit zal de taxateur ook helpen om correcte opdrachtvoorwaarden op te stellen en om rekening te houden met de rapportagevereisten bij het bepalen van het gepaste vergoedingsniveau voor de opdracht.

6.2. De taxateur staat het dichtst bij de "meting" (d.w.z. de waardering) en is daarom waarschijnlijk het best in staat om de verschillende inputs te categoriseren. Van taxateurs die taxaties tegen reële waarde uitvoeren voor de geconsolideerde jaarrekeningen van beursgenoteerde EU-ondernemingen kan daarom worden verwacht dat ze worden gevraagd om commentaar te geven op de hiërarchie van de belangrijkste inputs in hun waarderingen. Twee mogelijkheden zijn:

- Als vergelijkbare waarderingmethoden zijn gebruikt voor een gehele portefeuille, geef dan commentaar op een algemeen portefeuilleniveau, met vermelding van de eventuele uitzonderingen, of
- Opmerkingen per pand

6.3. Het is de verantwoordelijkheid van de rapporterende entiteit om te rapporteren over het niveau dat zal worden toegepast op de waardebepaling (d.w.z. de waardering) als geheel. De uiteindelijke beslissing over niveau 2/niveau 3 moet daarom door de rapporterende entiteit worden genomen. De rol van de taxateur is om voldoende details te geven over de verschillende inputs zodat de klant de uiteindelijke beslissing kan nemen over het niveau dat moet worden toegekend aan de waardering van de reële waarde van elk actief. Om dit te kunnen doen, moet de taxateur aangeven welke inputs significant zijn.

7. Waarderingsmethoden

- 7.1.** IFRS 13 spreekt in termen van "waarderingstechnieken", terwijl taxateurs meer gewend zijn aan "waarderingmethoden". De entiteit moet methoden gebruiken die *"geschikt zijn in de omstandigheden en waarvoor voldoende gegevens beschikbaar zijn om de reële waarde te bepalen, waarbij het gebruik van waarneembare inputs wordt gemaximaliseerd en het gebruik van niet-waarneembare inputs wordt geminimaliseerd"*.
- 7.2.** Waarneembare inputs zijn "inputs die zijn ontwikkeld met behulp van marktgegevens, zoals openbaar beschikbare informatie over daadwerkelijke transacties ..., die de aannames weerspiegelen die marktdeelnemers zouden gebruiken ...". Niet-waarneembare inputs zijn "inputs waarvoor geen marktgegevens beschikbaar zijn en die zijn ontwikkeld met behulp van de best beschikbare informatie over de aannames die marktdeelnemers zouden gebruiken".
- 7.3.** IFRS 13 beschrijft drie waarderingstechnieken: Marktbenadering, Kostenbenadering en Inkomstenbenadering ([IFRS 13.62](#)).

- 7.4.** Taxateurs gebruiken daarom een grote verscheidenheid aan inputs, afhankelijk van de waarderingsmethode die ze gebruiken. De meeste van deze inputs zullen gebaseerd zijn op bewijs verkregen uit de markt, of het nu gaat om bewijs van prijs, rendement, kosten, leegstandsperioden, enz. De kwaliteit en betrouwbaarheid van dit bewijs zal variëren afhankelijk van het type vastgoed en ook van land tot land, stad tot stad en zelfs van deelmarkt tot deelmarkt binnen een stad. Bovendien is de hoeveelheid dergelijk bewijs in de meeste markten relatief beperkt, aangezien het aantal objecten dat elk jaar wordt verhuurd of verkocht vaak slechts een bescheiden percentage van de totale voorraad van dergelijke objecten vertegenwoordigt. Er zullen niettemin uitzonderingen zijn, zoals de verkoop van nieuwe vastgoedobjecten op een aanzienlijk landgoed met veel vergelijkbare objecten.
- 7.5.** De kwantiteit, kwaliteit en betrouwbaarheid van het bewijs zal ook variëren afhankelijk van waar de taxatiedatum valt in de marktcyclus. Een neerwaartse fase van de cyclus begint bijvoorbeeld vaak met een periode van veel verminderde marktactiviteit waarin weinig transacties plaatsvinden en er dus weinig bewijsmateriaal beschikbaar is voor de taxateur. Daarnaast kunnen deelnemers in sommige fasen van de marktcyclus meer of minder geneigd zijn om informatie over gerealiseerde prijzen of huurprijzen te delen en ook dit kan de kwantiteit, kwaliteit en betrouwbaarheid van het beschikbare bewijsmateriaal beïnvloeden.

EVGN 6 Kosten Evaluatie voor Verzekeringsdoeleinden

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. Definities**
- 4. De beoordeling**
- 5. Rapportage**

1. Inleiding

- 1.1.** Dit is een leidraad voor het beoordelen van de verzekerbare waarde en de kosten van schade aan of verliezen op vastgoed.
- 1.2.** De taxateur moet de kosten schatten voor het herstellen van beschadigde of vernielde gebouwen of eigendommen als basis voor het bepalen van het bedrag dat de verzekerde zal worden vergoed in geval van schade of vernieling.
- 1.3.** Een potentiële kredietverstrekker kan een beoordeling van de verzekerbare waarde eisen als onderdeel van een rapport over de geschiktheid van het vastgoed als zekerheid voor een lening, zodat de kredietverstrekker kan eisen dat de verpande zekerheid voldoende verzekerd is.
- 1.4.** In veel gevallen moet de taxateur ook de huurwaarde schatten van vergelijkbare panden voor tijdelijk gebruik door de verzekerde. Niettegenstaande eventuele beperkingen op de schadevergoeding zal de schadevergoeding onder bepaalde omstandigheden ook worden vastgesteld op basis van de Marktwaaarde. Dit zal soms voorkomen wanneer herbouw wettelijk niet is toegestaan of om andere redenen buiten de controle van een van beide partijen.
- 1.5.** In sommige gevallen moet de taxateur worden bijgestaan door personen die een gedetailleerde kennis hebben van de waarde van speciale voorwerpen en ingewikkelde constructies en installaties.
- 1.6.** Wanneer de basis van de dekking volledig herstel is, moet de taxateur de volledige omvang van het verwachte verlies beoordelen, gewoonlijk aan de hand van het herstel van het beschadigde eigendom - in wezen een beoordeling van de kosten in plaats van de waarde van het eigendom. Aangezien een dergelijk verlies gewoonlijk betrekking zal hebben op schade aan gebouwen, moet de taxateur kennis hebben van gebouwen en bouwtechnieken, beperkingen en kosten om de kosten van herstel nauwkeurig te kunnen beoordelen.

2. Toepassingsgebied

Deze leidraad gaat in op de beoordeling:

- van de verzekerbare waarde van gebouwen ten behoeve van de contractuele verplichtingen van een verzekeraar in geval van beschadiging of vernietiging. Er wordt geen rekening gehouden met de andere verzekeringen die nodig kunnen zijn tegen andere risico's die voortvloeien uit die schade of vernietiging of de daarmee gepaard gaande verstoring van de bedrijfsvoering of die andere verzekeringen die gewoonlijk worden beheerd door degenen die vastgoed beheren.
- Van schade aan verzekerde gebouwen

3. Definities

- 3.1.** De **verzekerbare waarde** van een eigendom ([zie EVS 2](#)).
- 3.2.** **Schade** betekent fysieke schade en/of verlies van eigendom, met inbegrip van omzetting, overtreding, overlast of onrechtmatige inmenging in het genot van eigendomsrechten.
- 3.3.** Wanneer **herstel** de basis van de beoordeling is, is het principe om wat beschadigd of vernietigd is te vervangen of te herstellen in de staat waarin het zich vóór de gebeurtenis bevond. Verbeteringen of uitbreidingen vallen hier niet onder, behalve wanneer dergelijke veranderingen op dat moment wettelijk vereist zijn.
- 3.3.1.** Herstel betekent het herbouwen of herstellen van het eigendom tot een toestand die gelijk is aan, maar niet beter of uitgebreider is dan, de toestand zoals gedefinieerd in de verzekeringsovereenkomst.
- 3.4.** **Herbouw, reparatie en restauratie** in de context van herstel betekent vervanging door methoden of met materialen die voldoen aan de huidige bouw-, brand- en andere regelgeving. Het omvat ook de kosten van afbraak, opruimen van het terrein, stutten en ondersteunen, samen met alle professionele en wettelijke vergoedingen die de wederopbouw met zich meebrengt.
- 3.5.** **Eigendom** betekent land en gebouwen op, onder of boven het oppervlak, inclusief leidingen, kabels en andere installaties die met het eigendom verbonden zijn.

3.6. Vervangingskosten zijn de kosten voor het vervangen van het beschadigde object door materialen van dezelfde soort en kwaliteit, zonder aftrek van afschrijvingen. Als de taxateur de opdracht krijgt om afgeschreven vervangingskosten te gebruiken of als het gepast is om dit te doen, dan moet de taxateur de nieuwe vervangingskosten schatten en vervolgens een toeslag aftrekken voor veroudering en slijtage van de constructie. Deze dekking komt overeen met de vervanging van het gebouw zoals het is, niet met de vervanging door een nieuw gebouw.

3.7. Volledige herbouwwaarde - Volledige vervangingswaarde - Gegarandeerde vervangingswaarde - Volledige dekking

3.7.1. De volledige herbouwwaarde komt overeen met de herbouwwaarde. De verzekerbare waarde is gebaseerd op en wordt vastgesteld door de verzekeraar of de taxateur en moet worden vastgelegd in de verzekeringspolis. Elke uitbreiding of verbouwing die de waarde van het gebouw beïnvloedt, moet aan de verzekeraar worden gemeld om door de verzekering te worden gedekt. Als de verzekeraar niet op de hoogte wordt gesteld, wordt alleen het gemelde deel gedekt. Hetzelfde geldt voor nieuwe gebouwen die niet aan de verzekeraar zijn gemeld.

3.7.2 Volledige vervangingswaarde is het te betalen bedrag beperkt tot de verzekerde waarde zoals vermeld in de verzekeringspolis. Als het verzekerde eigendom wordt vernietigd, is de verzekeringsmaatschappij verplicht om het eigendom volledig te vervangen of opnieuw op te bouwen zonder enige aftrek voor waardevermindering.

3.7.3. Gegarandeerde vervangingswaarde is het te betalen bedrag beperkt tot de verzekerde waarde zoals vermeld in de verzekeringspolis, maar als de schade de limieten op de polis overschrijdt, is de verzekeringsmaatschappij verplicht om het volledig te vervangen of te herbouwen zonder enige aftrek voor waardevermindering. In de praktijk beperken verzekeraars het bedrag dat ze uitkeren om het eigendom te vervangen of te herbouwen tot meestal niet meer dan 20% boven het bedrag waarvoor het eigendom verzekerd is. Als het vastgoed boven het niveau van dekking, zal de polis dat bedrag niet dekken.

3.7.4. Volledige dekking is elke vorm van verzekering die voorziet in volledige betaling (bijv. zonder aftrekbaar bedrag of beperking van de medeverzekering) van compensatie voor alle verliezen veroorzaakt door de gevaren waartegen verzekerd is.

Opmerking – De bovenstaande termen lijken in verschillende landen verschillende definities te hebben. In dit document worden de bovenstaande definities gebruikt als typische voorbeelden. Als de verzekeringspolis geen schikking boven de verzekerde waarde bevat, is het noodzakelijk dat de verzekerde waarde regelmatig opnieuw wordt bekeken om het risico van onderverzekering te vermijden.

- 3.8.** Een **first loss-verzekering** is een soort verzekering van vastgoed die schade dekt binnen het aangegeven verzekerde bedrag.
- 3.9.** **Vast bedrag** – Het verzekerde bedrag staat in de verzekeringspolis. Een vooraf bepaald bedrag dat niet overeenkomt met de volledige herbouwkosten is onderverzekerd.
- 3.10.** De **herverwervingswaarde** zijn de kosten voor het terugkrijgen van de overeenkomstige verzekerde voorwerpen op de schadedatum. Als het verzekerde bedrag lager is dan de herbouwwaarde, wordt een schadevergoeding uitgekeerd voor het deel van de schade dat overeenstemt met de verhouding tussen het verzekerde bedrag en de herbouwwaarde (onderverzekering).
- 3.11.** De **herbouwwaarde** is de kostprijs voor het herbouwen van een overeenkomstig of in wezen overeenkomstig gebouw op de plaats en datum van de schade.

4. De beoordeling

- 4.1.** Het conventionele doel van verzekeringsdekking is het herstellen van het verlies veroorzaakt door schade. Een taxatie van de verzekerbare waarde of de kosten van herstel moeten gebaseerd zijn op de volledige vervangingskosten, en niet op de Marktwaaarde of een andere basis, tenzij de taxateur of het verzekeringscontract specifiek anders bepaalt. In dat geval moet het schaderapport duidelijk maken dat de opgegeven waarde geen schatting is van de herstellingskosten en moet de werkelijke basis worden vermeld.
- 4.2.** De bouwkosten in een verzekeringscontext zullen vaak aanzienlijk hoger zijn dan de werkelijke kosten van een recent voltooid gebouw op een bouwrijpe locatie. De kosten van een nieuwbouw zouden een weerspiegeling zijn van het feit dat de locatie vrij is van gebouwen en dat de aannemer efficiënte bouwmethoden kan toepassen. Als het om een herbouw gaat, wordt de locatie vaak beperkt door andere gebouwen die al op de locatie staan en andere omliggende gebouwen die inmiddels ontwikkeld zijn. Gebouwen die aan een ander gebouw vastzitten, moeten mogelijk tijdelijk worden gestut en tegen weersinvloeden worden beschermd. In hun schaderapporten moeten taxateurs dergelijke bijkomende kosten opnemen in de kosten van heropbouw.

- 4.3.** De oorzaak van een claim voor totaal herstel kan een catastrofale brand of explosie zijn. Daarom moet er een voorziening worden getroffen voor de kosten van het slopen van de bestaande structuur en alle werkzaamheden die nodig zijn om aangrenzende en naburige gebouwen te beschermen. Afhankelijk van de aard of de omvang van de schade kan het sloopproces gevaarlijker zijn dan anders het geval zou zijn en in extreme gevallen kunnen ook de funderingen verwijderd moeten worden.
- 4.4.** Er moet een voorziening worden getroffen voor de kosten van het verwijderen van puin en ander afvalmateriaal van de locatie voorafgaand aan de herbouw. Kosten in verband met storten in land-vul- of stortplaatsen zijn de afgelopen jaren aanzienlijk toegenomen, vooral met betrekking tot schadelijke of verontreinigde materialen. In hun schaderapporten moeten taxateurs hier ook rekening mee houden.
- 4.5.** Kosten in verband met het verbeteren van de energiestatistiek van een in aanmerking komend gebouw moeten in aanmerking worden genomen ([zie EVS 6](#)). Taxateurs moeten dergelijke berekeningen opnemen in hun schaderapporten.
- 4.6.** Honoraria voor architecten, landmeters, ingenieurs en andere relevante dienstverleners moeten allemaal in aanmerking worden genomen bij het bepalen van de verzekerbare waarde. Vergoedingen en kosten in verband met bouwvergunningen en goedkeuring voor renovatie van gebouwen moeten ook in aanmerking worden genomen. Dit betekent dat taxateurs ook met deze factoren rekening moeten houden bij het berekenen van de waarde van de claim in hun schaderapporten.
- 4.7.** Gebouwen zijn van het grootste belang bij het berekenen van verzekerbare waarden en het bepalen van het verlies veroorzaakt door schade. De taxateur moet ervoor zorgen dat de gebruikte meetbasis overeenkomt met de lokale praktijk en met de basis die wordt gebruikt door auteurs van erkende kostengidsen.
- 4.8.** Verzekeringscontracten hebben verschillende clausules met betrekking tot acceptatie en beperkingen. De taxateur moet daarom op de hoogte zijn van het verzekeringscontract van het vastgoed. Het rapport moet rekening houden met deze factoren om een goede basis te bieden voor de verzekeringsafwikkeling.

5. Rapportage

De taxateur moet een adequate beschrijving geven van het volgende:

- Het adres van de begunstigde van de verzekeringsovereenkomst
- De locatie en het gebruik van zowel het object als het aangrenzende terrein
- De accommodatie/ruimte, het aantal verdiepingen, diensten en toegang
- Interne en externe voorzieningen met inbegrip van een verslag van constructiedetails, afmetingen, inrichting en gebruik, ondersteund door een uitgebreid fotografisch verslag. Er moet specifieke aandacht worden besteed aan materialen of kenmerken die niet algemeen worden aangetroffen in soortgelijke eigendommen of waar de vervangingskosten hoger zouden zijn dan normaal.
- Relevante bouwvergunningen, licenties en goedkeuringen
- De staat en staat van onderhoud van het eigendom, inclusief een beoordeling van eventuele verslechtering als gevolg van schade, ouderdom, defecten of achterstallige reparaties. In sommige gevallen zullen dergelijke omstandigheden leiden tot een vermindering van de verzekeringsvergoeding.
- In gevallen waarin de verzekerde de btw-voorbelaasting niet kan terugvorderen, moet de taxateur verduidelijken of het volgens de verzekeringspolis of de nationale wetgeving mogelijk is om de geschatte kosten dienovereenkomstig te verhogen.

Schadebeoordeling is niet opgenomen in dit EVGN.

IV.

Minimale

Opleidingsvereisten

- 1. Inleiding**
- 2. Beknopt overzicht van de syllabus**
- 3. Gedetailleerd overzicht van de syllabus**

1. Inleiding

- 1.1. TEGOVA streeft naar hoge standaarden van professionele competentie in taxatie. Om dit te ondersteunen, verlangt TEGOVA van iedere als lid aangesloten vereniging dat deze aan de leden opleidingsnormen stelt die minstens even streng zijn als deze minimale opleidingsvereisten (MER). De MER zijn voor het eerst in 2003 door TEGOVA geïntroduceerd als basisvereiste voor iedere taxateur die door een als lid aangesloten vereniging wordt toegelaten.
- 1.2. 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 disciplines zullen echter ten grondslag liggen aan hun werk en dus centraal gelden voor de MER-syllabus. Als lid aangesloten verenigingen ontwikkelen hun opleidingsvereisten in overeenstemming met de MER-syllabus, hoewel in nationale varianten rekening zal worden gehouden met afwijkende wetgeving, belastingstelsels en wensen van opdrachtgevers.
- 1.3. TEGOVA biedt aanvullende en afzonderlijke vereisten ten aanzien van haar Recognised European Valuer (REV)-programma van TEGOVA en TEGOVA Residential Valuer-programma's (TRV).
- 1.4. De onderwerpen binnen de MER laten zich onderverdelen in twee niveaus van de kennis die van de taxateur wordt verwacht:
 - a) Algemene kennis
 - b) Diepgaande kennis

2. Beknopt overzicht van de syllabus

2.1. Taxateurs dienen te beschikken over algemene kennis van:

- Theoretische beginselen van de economie
- Bedrijfskunde en financiën
- Gebouwen en bouw
- Statistiek

2.2. Taxateurs dienen te beschikken over diepgaande kennis van:

- Vastgoed gerelateerde wetgeving*
- In vastgoed toegepaste economie
- Beroepspraktijk
- Taxatie
- Duurzaamheid in vastgoed
- Overheidsbeleid en grondgebruik*
- Taxatie volgens statuut*
- Europese taxatiestandaarden

** Duidt op vereiste diepgaande kennis met betrekking tot het land en de branche waarbinnen de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd*

3. Gedetailleerd overzicht van de syllabus

A. Algemene kennis

3.1. Theoretische beginselen van de economie

Relevante macro- en micro-economische concepten en de invloed van algemene economische factoren op de vastgoedmarkt en aanverwante vakgebieden, waaronder bedrijfsbeheer, ontwikkeling en investering, makelaardij en beroepspraktijk

- a) De belangrijkste economische factoren die vraag en aanbod in vastgoed bepalen
- b) De competitieve structuur en werking van de vastgoedmarkt en relevante financiële markten en inzicht in het effect van economisch overheidsbeleid, inclusief fiscale en monetaire instrumenten

3.2. Bedrijfskunde en financiën

Bedrijfs- en managementstructuren samen met financiële boekhoudprincipes en analyse van boekhoudkundige gegevens

- a) De verschillende eigendoms- en beheerstructuren die worden toegepast door bedrijven in de vastgoedsector en de rol en het type van een makelaarskantoor
- b) Eenvoudige balansen en winst- en verliesrekeningen
- c) Boekhoudkundige verhoudingen en prestatie maatstaven

3.3. Gebouwen en bouw

- a) De belangrijkste elementen in ontwerp en constructie voor taxatiedoeleinden
- b) Beoordeling van verzekerbare waarde
- c) De functionele en wettelijke vereisten van bouwconstructies
- d) Het bouwproces van voorbereiding van de locatie tot oplevering van het gebouw
- e) Hoe zichtbare gebreken aan gebouwen de waarde van vastgoedobjecten beïnvloeden
- f) Inspectie en voorbereiding van rapporten voor onderzoek en taxatiedoeleinden
- g) Gezondheids- en veiligheidsvoorschriften en de situaties waarin deze van toepassing zijn

3.4. Statistiek

- a) Statistische concepten en technieken
- b) IT-vaardigheden en computermodellen voor de analyse van gegevens, inclusief bekendheid met veelvoorkomende fouten

B. Diepgaande kennis

3.5. Vastgoedrecht

Juridische onderwerpen die van essentieel belang zijn voor de taxatie met uitleg over het rechtssysteem in het land van onderzoek en de basisbeginselen van het contractenrecht, strafrechtelijke en burgerrechtelijke aansprakelijkheid, recht, indien relevant het Burgerlijk Wetboek, eigendomsrecht, grondbezit en belangen in grond, met inbegrip van de rechten van anderen op grond

- a) Beginselen van het rechtssysteem in het land van onderzoek/werkwijze
- b) Juridische documenten lezen en de inhoud ervan begrijpen
- c) De voor taxatie relevante aard van contracten, strafrecht en, indien relevant, het Burgerlijk Wetboek, evenals de plichten en relaties die tussen partijen ontstaan
- d) Grondbezit en de manier waarop dit en eigendomskwesties de taxatie van vastgoed kunnen beïnvloeden
- e) Contracten voor de verkoop en huur van vastgoedobjecten, juridische documenten, kadastrale certificaten en andere eigendomsdocumenten en hoe eigendom de taxatie van vastgoed kan beïnvloeden.
- f) De verschillende beschikbare mechanismen voor het beslechten van geschillen

3.6. In vastgoed toegepaste economie

Voortbouwend op de studie van de theoretische beginselen van de economie is de studie van dit onderwerp gericht op het in praktische termen aantonen hoe economische krachten kapitaal- en huurwaarden beïnvloeden

- a) De toepassing van economie in de vastgoedbeleggingsmarkt met de principes van de portefeuilletheorie, waarbij activa worden gecombineerd om het beleggingsrisico tot het minimum te beperken
- b) Hoe de economie de huur- en vermogenswaarden van vastgoed bepaalt
- c) De relatie tussen vastgoedmarkten en andere beleggingsmarkten en de principes die de prijsstelling van beleggingen beïnvloeden
- d) De economische factoren die van invloed zijn op het gebruik van vastgoed door de gebruikers hiervan
- e) Praktische beoordeling van relevante gegevens ter ondersteuning van taxaties

3.7. Beroepspraktijk

Bestudering van de werkwijzen, objectiviteit en kritisch denken die nodig zijn om de diensten van de taxateur op een ethische, efficiënte en professionele manier te leveren, variërend van het bespreken van opdrachten tot het uitbrengen van de uiteindelijke rekening voor het honorarium en het bieden van het besef van de aansprakelijkheid voor en beperkingen van professioneel advies in ieder afzonderlijk geval

- a) De ethische verantwoordelijkheden van professionele status, gedragscodes, belangenconflicten en klachtenbehandeling
- b) De procedures die zijn vereist voor het uitvoeren van verschillende soorten professionele werkzaamheden en het beheer van een beroepspraktijk met erkenning van aansprakelijkheid voor nalatigheid en beroepsaansprakelijkheidsverzekering
- c) Het opstellen van professionele rapporten, voldoen aan de eisen van nauwkeurigheid en aandacht voor detail
- d) Vennootschaps- en partnerschapsrecht, arbeidsrecht en gezondheid en veiligheid op het werk voor het beheer van een beroepspraktijk
- e) Onderscheid tussen onrechtmatigheid, vergissing en nalatigheid.

3.8. Taxatie

Grondbeginselen voor taxaties, essentiële theorie, kader en toepassing van taxatiemethoden en de ontwikkeling van die kennis met betrekking tot het werkterrein van de taxateur

- a) Het verzamelen van alle noodzakelijke informatie en het maken van gedetailleerde berekeningen om de waarde vast te stellen, het analyseren van transacties en het uitvoeren van taxaties van belangen in vastgoedobjecten, hetzij met vrij bezit of onder voorbehoud van huurovereenkomsten, met of zonder huurherzieningen en met betrekking tot eventuele bijbehorende compensatie of schadevergoeding voor verwaarlozing.
- b) De geschiktheid van de belangrijkste taxatiemethoden voor kapitaal-, huur-, belasting- en andere wettelijke of geïnstrueerde doeleinden en het uitzetten van een kader voor het berekenen van taxaties op basis van vergelijkbaarheid, vervangingskosten, winstgevendheid, ontwikkelingspotentieel en belegging

3.9. Taxatie volgens Statuut

Kennis van de wettelijke aanleidingen voor het uitvoeren van een taxatie in het desbetreffende land. Dit vereist in het bijzonder kennis van de taxatiebepalingen voor vastgoedobjecten van de nationale en lokale belastingwetgeving, met de bijbehorende beoordeling, inning, vrijstellingen en verminderingen en de effecten op het gebruik en eigendom van vastgoedobjecten, onteigenings- en compensatiewetgeving.

Onder de omstandigheden van het land of het werkterrein van de taxateur:

- a) Beschrijving van de beoordeling van en aansprakelijkheid voor lokale en nationale belastingen
- b) Het voorbereiden van advies met betrekking tot de aansprakelijkheid van een opdrachtgever voor iedere vorm van belasting die voortvloeit uit een vastgoedtransactie of eigendom of gebruik van een vastgoedobject, met inbegrip van het aangeven van de zaken waarover de opdrachtgever verder gespecialiseerd advies moet inwinnen
- c) Het herkennen en specificeren van gevallen waarin belasting niet verschuldigd is of kan worden kwijtgescholden
- d) Het aantonen hoe belastingkwesties van invloed kunnen zijn op de gedane biedingen en de prijs die voor een vastgoedobject wordt behaald
- e) Het rechtskader en de procedure voor de onteigening van vastgoedobjecten en rechten op vastgoedobjecten op grond van wettelijke bevoegdheden en het uitvoeren van de nodige taxaties met betrekking tot compensatie
- f) Wettelijke taxaties van belangen in grond

3.10. Europese taxatiestandaarden

De rol van EVS en de praktische toepassing hiervan, waarbij de door deze standaarden vastgestelde kernconcepten met betrekking tot taxatiegrondslagen, processen, rapportage en energie-efficiëntie worden behandeld voor het conform deze standaarden opstellen van taxaties van vastgoedobjecten in het algemeen en die voor beveiligde kredietverlening en boekhoudkundige doeleinden in het bijzonder.

3.11. Duurzaamheid in vastgoed

De Europese en nationale wetgeving op het gebied van energie, milieu en de bescherming van hulpbronnen die van invloed zijn op vastgoed in de context van wetgeving op het gebied van koolstofreductie en duurzame ontwikkeling

- a) Invloed van wetgeving op het gebied van energie, milieu en bescherming van hulpbronnen op vastgoed en taxatie
- b) Kwesties met betrekking tot grond met eerder gebruik, inclusief vervuiling

3.12. Overheidsbeleid en grondgebruik

Relevant beleid van alle overheidsniveaus met betrekking tot het beheer en de ontwikkeling van grond, met inbegrip van ontwikkelingscontrole, belastingen, beleid betreffende energie-efficiëntie en hernieuwbare energie, regelgeving inzake natuurbehoud en subsidie- of subsidiestelsels met betrekking tot het gebruik en de ontwikkeling van vastgoed

- a) Het kader van de systemen die het grondgebruik en de ontwikkeling reguleren
- b) De relevante subsidie- en subsidiestelsels die van invloed kunnen zijn op het gebruik, hergebruik en beheer van vastgoed
- c) De speciale planningsbeperkingen en beroepsprocedures die relevant zijn voor het land en het werkterrein
- d) De relevante code voor het verlenen van vergunningen voor gebouwen in de omgeving van het te taxeren gebouw

V.

TEGOVA

Gedragrcode 2025

TEGOVA verwacht van bij haar lid organisaties aangesloten taxateurs dat zij het als een persoonlijke verantwoordelijkheid beschouwen zich te houden aan deze Gedragscode, die is gebaseerd op:

- Het principe van professioneel gedrag; en
- De verwachting van opdrachtgevers dat een taxatie professioneel wordt uitgevoerd door een gekwalificeerde taxateur

Taxateurs dienen er blijk van te geven dat zij professionele standaarden hanteren bij hun werkzaamheden, ter bescherming van het in hen gestelde vertrouwen door opdrachtgevers aan wie een zorgplicht verschuldigd is, door regulerende instanties en, meer in het algemeen, door de maatschappij.

Deze Gedragscode omvat de waarden:

- Eerlijkheid
- Gepast professioneel respect voor anderen en inachtneming van de standaarden
- Verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid

Dergelijke beroepsstandaarden gaan verder dan de eisen die de wet stelt (en die voor iedereen gelden) en verlangen zorgvuldigheid jegens de opdrachtgever en respect voor anderen, waarbij naar beste kunnen moet worden gehandeld, zonder personen te discrimineren op grond van hun nationaliteit, afkomst, ras of sociale achtergrond, huidskleur, religie, overtuiging of politieke opvattingen, burgerlijke staat, geslacht, genderexpressie of seksuele geaardheid, leeftijd of handicap.

Een inbreuk op deze Gedragscode door een taxateur kan aanleiding geven tot disciplinaire maatregelen door de betreffende lid organisatie en mogelijk leiden tot het verlies van de status van de taxateur als 'Recognised European Valuer' (REV) of 'TEGOVA Residential Valuer' (TRV).

De Gedragscode

- A.** De taxateur moet te allen tijde eerlijk, integer en zorgvuldig handelen, met een zorgplicht jegens de opdrachtgever en ieder ander waarvan verwacht kan worden dat zij vertrouwen op de taxatie.
- B.** De taxateur past bij de uitvoering van zijn werkzaamheden zijn/haar kennis en vaardigheden toe op een objectieve en onafhankelijke wijze en komt, waar van toepassing, professionele verplichtingen jegens gerechtelijke instanties na.

- C.** De taxateur houdt zijn/haar professionele kennis en vaardigheden ten minste op het door de lid organisatie waar de taxateur lid van is vereiste niveau, of, voor taxateurs die REV of TRV zijn, op het daarvoor vereiste niveau te houden en blijft op de hoogte van ontwikkelingen in het vak en daarbuiten, teneinde de vakkundigheid te waarborgen.
- D.** De taxateur moet bij de uitvoering van zijn/haar werkzaamheden transparant zijn en verantwoording afleggen aan de opdrachtgever.
- E.** De taxateur moet iedere feitelijke of potentiële belangenverstrengeling vermijden ten aanzien van het object in kwestie, het taxatieproces en het resultaat van de taxatie, mag geen direct of indirect belang hebben in het object en mag geen banden hebben met de koper of de verkoper van het object. De taxateur moet de opdrachtgever schriftelijk informeren wanneer een belangenverstrengeling zich voordoet en voordat het taxatierapport wordt uitgebracht.
- F.** Wanneer de opdrachtgever voor het taxatierapport een kredietinstelling is, mag de taxateur niet betrokken zijn bij de beoordeling, beslissing of administratie van de financieringsaanvraag en mag hij/zij zich niet laten leiden of beïnvloeden door de kredietwaardigheid van de geldnemer.
- G.** De taxateur mag geen vertrouwelijke informatie bekendmaken of een geheimhoudingsplicht schenden.
- H.** De taxateur dient te beschikken over of onderworpen te zijn aan een procedure voor de behandeling van eventuele klachten betreffende zijn/haar professionele gedrag en dient opdrachtgevers schriftelijk van het bestaan ervan op de hoogte te stellen.

Wanneer een taxatie moet worden ondertekend in naam van een taxatiebedrijf, is deze Gedragscode van toepassing op het bedrijf en ook op elke rechtspersoon of natuurlijke persoon die de taxatiewerkzaamheden uitvoert.

VI.

Taxatie en Duurzaamheid

- 1. Inleiding**
- 2. Duurzaamheid – Definities**
- 3. Duurzaamheid en gebruikers van vastgoedobjecten**
- 4. Wetgeving**
- 5. Taxatie en duurzaamheid**

1. Inleiding

- 1.1.** Duurzaamheid en het scala aan onderwerpen dat hiermee samenhangt, worden steeds relevanter voor taxatiewerkzaamheden als gevolg van economische druk, voortschrijdende klimaatverandering met de hierbij behorende risico's en kansen, veerkracht, problemen met hulpbronnen en toeleveringsketens, en reputatiebelangen. Te verwachten valt dat kwesties betreffende milieuprestaties en duurzaamheid door regulering en het sentiment in de markt een steeds belangrijkere rol zullen gaan spelen voor velen die zich bezighouden met vastgoed, gebouwen en, indien relevant, ook met taxeren. Veel kredietverstrekkers, investeerders, grootzakelijke opdrachtgevers en opdrachtgevers die belang hechten aan ethische aspecten willen aan de steeds strengere normen op het gebied van duurzaamheid voldoen en verwachten van hun zakelijke partners dat zij zich aan diezelfde strenge normen houden. Waarschijnlijk zullen zij deze kwestie bij een taxatieverzoek aan de orde stellen.
- 1.2.** Het is overduidelijk dat deze kwesties zich ontwikkelen, niet alleen door de grotere wetenschappelijke kennis en de beleidservaring, maar ook door de sterk toegenomen aandacht voor de matiging van en aanpassing aan klimaatverandering:
- In verband met deze matiging hebben de EU, het VK en andere landen de doelstelling aangenomen de uitstoot van broeikasgassen in 2050 tot 'netto nul' te reduceren teneinde de doelstelling van de Overeenkomst van Parijs van 2015, zijnde beperking van de opwarming van de aarde tot 1,5°C boven het pre-industriële niveau, te behalen. De EU heeft dit vervolgens uitgewerkt in zijn Europese Green Deal door gebruik te maken van regelgeving, handel en investeringsbeleid om de koolstofuitstoot te verminderen in combinatie met het aanpakken van bredere milieuproblemen.
 - Aanpassing gaat over het creëren van veerkracht bij klimaatveranderingen, of dat nu overstromingen, extreme hitte, waterschaarste of stormen zijn.

Dit wordt gecombineerd met aandacht voor natuur en biodiversiteit met gevolgen voor beslissingen over grondgebruik. Deze reële druk en het toenemende momentum van beleidsinterventies in reactie hierop zullen waarschijnlijk leiden tot grote veranderingen in grondgebruik en gebouwen, die als problemen alsook als oplossingen bij het bereiken van de netto nul-doelstellingen worden beschouwd. Samengevat: hoe effectiever het matigingsbeleid, des te minder we ons zullen hoeven aan te passen aan de klimaatverandering; hoe minder effectief, des te meer we ons zullen moeten aanpassen. Hoe dan ook, en met verdere klimaatverandering onvermijdelijk, de vastgoedsector wordt voor grote uitdagingen gesteld, terwijl verdere klimaatverandering al onvermijdelijk is.

1.3. Deze uitdagingen kunnen worden beschouwd als de fysieke risico's van verandering en de vereisten van beleidsinterventies die zijn bedoeld om de overgang naar netto nul te realiseren:

- De fysieke risico's voor vastgoedobjecten door de toenemende extremen van veranderlijk weer, zoals:
 - De toenemende frequentie van verwoestende overstromingen die de grond en de gebouwen en daarmee ook de levens van mensen, bedrijven en investeringen in gevaar brengen, of ze nu het gevolg zijn van plotselinge stormen, wijdverspreide regenval of een stijgende zeespiegel, met alle gevolgen van dien voor het ontwikkelingspotentieel
 - Perioden van extreme hitte leiden tot meer sterfte, maken veel gebouwen oncomfortabel voor gebruik en vergroten het risico op landschap brede branden – 2022 kende de grootste droogte in grote delen van Europa sinds 1540
 - Hitte en waterschaarste beperken zowel de ontwikkeling als de voedselproductie en zetten de bosbouw onder druk
 - Destructieve stormen
 - Sommige vormen van grondgebruik in Europa gaan gepaard met ernstige bodemerosie, met alle problemen van dien
 - De bredere resulterende ontberingen en migratiedruk

Mensen, vastgoed en bedrijven worden niet alleen geconfronteerd met hogere temperaturen, maar ook met een breder scala aan extremen, waarbij materialen, constructie, grondgebruik en levensstijlen op nieuwe manieren op de proef worden gesteld.

De uitdagingen van beleidsmaatregelen om een antwoord te bieden op klimaatverandering ('transitierisico') omvatten:

- De gecombineerde transitie van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energiebronnen en de overstap van veel warmte en transport naar elektriciteit met bijbehorende infrastructuur
- Het streven naar energie-efficiëntie in bedrijven en gebouwen
- Beheer van water en bodem
- Verwachte vastlegging van koolstof door middel van grondgebruik en andere middelen
- Met wetgevende en beleidskaders die deze veranderingen ondersteunen en die openbaarmaking door bedrijven van klimaat gerelateerde kwesties vereisen

Dit zijn zaken van risicobeheer voor bedrijven en deze zullen waarden beïnvloeden of gaan beïnvloeden.

- 1.4.** Klimaatverandering brengt problemen met zich mee voor zowel water als bodem. Overstromingen als gevolg van stortregens zijn één van de grootste risico's voor vastgoedobjecten, maar in sommige gebieden kunnen zij ook modderstromen en lawines veroorzaken. Waterschaarste, vooral op de langere termijn, kan het ontwikkelingspotentieel of bestaande vormen van gebruik beperken. De waterkwaliteit is een steeds groter probleem in verband met de effecten op de beschikbaarheid en het gebruik van water alsook op het milieu en de ecologie. Verminderde waterstromen en uitgeputte grondwaterlagen kunnen leiden tot verzilting, waardoor de vormen van grondgebruik veranderen. Slecht bodembeheer en meer regenval kunnen de erosie van de bovengrond versnellen, waardoor de productiviteit daalt, maar ook de waterlopen met voedingsstoffen en sediment worden aangetast. Dit verandert de ecologie en verstopt de afwatering, waardoor het overstromingsrisico toeneemt. In meer noordelijke gebieden kan klimaatverandering mogelijkheden bieden voor nieuwe vormen van grondgebruik, maar ook permafrost doen smelten, waardoor broeikasgassen vrijkomen en onstabiel terrein ontstaat.
- 1.5.** Zoals bij iedere verandering van omstandigheden, kan klimaatverandering ook tot veranderende waarden leiden, omdat kopers en verkopers nieuwe voordelen en risico's gaan inschatten. In extreme gevallen kunnen sommige vastgoedobjecten en zakelijke toepassingen onhoudbaar worden, maar elders kunnen nieuwe kansen worden gecreëerd. In sommige gevallen kunnen aanzienlijke investeringsuitgaven worden verwacht; in andere gevallen ontstaat nieuw potentieel of dreigt veroudering. Kennisvermeerdering, geavanceerde technieken en wetenschappelijke vooruitgang creëren ook nieuwe uitdagingen - veertig jaar geleden zouden weinig mensen wakker hebben gelegen van de uitstoot van CO₂ - evenals nieuwe vormen van beperking van en aanpassing aan deze uitdagingen. Nieuwe activaklassen brengen nieuwe vragen met zich mee. De grote energiebehoefte van datacentra, nu ook versterkt door het gebruik van kunstmatige intelligentie, is niet alleen alarmerend op zich, maar kan ook andere ontwikkelingen in de omgeving schaden. Zonneparken kunnen echter vaak gemakkelijk nieuwe habitats voor biodiversiteit creëren. Markten met gebruik van vastgoedobjecten en de wensen van kopers, verkopers en gebruikers zullen zich ontwikkelen, waardoor waarden veranderen.
- 1.6.** De druk op verzekeraars, die proberen de snel veranderende waarschijnlijkheid van risico's voor economieën waar meer waarde op het spel staat te volgen, is een vroege indicator van toekomstige financiële spanningen. De Banque de France heeft gesuggereerd dat bij ongewijzigd beleid de verzekeringspremies tegen 2050 verdrievoudigd zouden kunnen zijn; verzekeraars hebben hun dekking tegen brand in Californië en storm in Florida ingetrokken. Beleid zal zich ontwikkelen en markten zullen veranderen.

1.7. Met het oog op dat beeld van mogelijke systemische financiële risico's van klimaatverandering hebben nationale en internationale financiële instellingen en de banksector samen actie ondernomen om het bewustzijn, de aandacht voor en de bekendmaking van deze risico's met betrekking tot leningen en investeringen te vergroten, waardoor het gedrag in de markt mogelijk wordt beïnvloed en de risico's voor waarden worden verminderd. In meer detail hebben ze getracht:

- Het toezicht op klimaat gerelateerde financiële risico's in het dagelijkse toezicht te integreren, verwachtingen te stellen aan beleggingen en leningen om rekening te houden met de financiële risico's van klimaatverandering en het bewustzijn van risico's te verankeren
- De gegevens over klimaat gerelateerde risico's toegankelijker te maken
- Capaciteit en kennis betreffende het beheersen van klimaat gerelateerde risico's in het gehele financiële stelsel op te bouwen, waaronder inzicht in het risicoprofiel van leningen met een onderpand ('groene-activaratio's')
- De ontwikkeling van meetmethoden en classificatiesystemen aan te moedigen om te bepalen welke economische activiteiten aan de transitie naar een groene en koolstofarme economie bijdragen, zodat financiële spelers duurzame beslissingen over beleggingen en leningen kunnen nemen

Het financiële stabiliteitsrapport van het IMF bevat nu een hoofdstuk over duurzame financiering en de Europese Bankautoriteit heeft een rapport uitgebracht over het beheer van en het toezicht op risico's op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur in zijn prudentiële kader voor kredietverstrekkers en beleggers.

1.8. Deze aangelegenheden leidde tot twee bijzondere internationale initiatieven:

- De Task Force on Climate-related Financial Disclosure (taskforce voor klimaat gerelateerde financiële informatieverstrekking - TCFD), gesteund door banken, vermogensbeheerders, pensioenfondsen, verzekeraars, kredietbeoordelaars, accountantskantoren en adviesdiensten voor aandeelhouders om klimaatinformatie als onderdeel van financiële besluitvorming op dit niveau te stimuleren met de invloed die dat op vastgoed zou hebben:
 - Fysieke risico's door de blootstelling van hypotheekportefeuilles aan overstromingsrisico's en het effect van extreme weersomstandigheden op het overheidsrisico
 - Transitierisico's, waaronder blootstelling aan koolstof intensieve sectoren en vastgoedkredieten met nieuwe vereisten op het gebied van energie-efficiëntie

Dit werk was ook bedoeld om de toewijzing van financiële middelen aan veerkrachtige en duurzame ontwikkeling te bevorderen. Aangezien zijn rol in oktober 2023 vervuld was, werd het toezicht op de voortgang van de klimaat gerelateerde informatieverschaffing door bedrijven overgedragen aan de Stichting IFRS met IFRS S1 Algemene vereisten voor openbaarmaking van duurzaamheid gerelateerde financiële informatie en IFRS S2 Klimaat gerelateerde informatie.

- De meer recente Task Force on Nature-related Financial Disclosure (TNFD) met een soortgelijke taak om te zorgen voor degelijke informatie over natuur gerelateerde kwesties, zodat bedrijven natuur gerelateerde risico's en kansen in hun strategische planning, risicobeheer en beslissingen over de toewijzing van activa kunnen opnemen

- 1.9.** Zoals het werk van de TNFD laat zien, spelen bredere kwesties rond andere milieuthema's, van biodiversiteit tot de kwaliteit van lucht en water, nu allemaal een rol in de discussie over duurzaamheid, het optimale gebruik van hulpbronnen voor de toekomst. De schrik op het gebied van energie en aanverwante zaken (ook voor de landbouw) na de tweede inval van Rusland in Oekraïne heeft de bezorgdheid over de veerkracht versterkt.
- 1.10.** 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 externe factoren zijn die geen invloed hebben op de waarde, zullen regulering (inclusief belastingen) en nieuwe markten, zoals voor koolstof, het effect van deze kwesties waarschijnlijk vergroten. Aldus lijkt het er steeds meer op dat de markt veel van deze kwesties niet langer links kan laten liggen, wat vaak wel het geval was. Waar specifieke kwesties zich uitkristalliseren als belangrijke factoren voor waarde en inzichtelijk worden, gaan ze waarschijnlijk deel uitmaken van de standaardpraktijk. Sommige aspecten die in de discussie over duurzaamheid aan bod komen, worden echter misschien niet belangrijk voor waarden.

- 1.11.** De zich ontwikkelende concepten voor de beoordeling van natuurlijk kapitaal kunnen hulpmiddelen bieden bij het nemen van beslissingen, met name beleidskeuzes van de overheid, maar deze moeten niet worden verward met marktwaardering. Ze zouden echter wel richting kunnen geven aan waarden in sommige particuliere transacties die zijn bedoeld om milieuresultaten te bereiken, zoals door het beheer van vastgoed, en zo een begin kunnen maken met het introduceren van marktmechanismen op dit gebied en zo mogelijk kunnen helpen bij het oplossen van de vele huidige externe effecten. Dergelijke benaderingen, meestal vanuit een milieu-economische achtergrond ontwikkeld maar met gebruik van woorden die blijkbaar herkenbaar zijn voor taxateurs, kunnen leiden tot het uitdrukken van een waarde voor natuurlijk kapitaal. Dit zal echter gebeuren op basis van aannames die sterk afwijken van de aannames die worden vereist door de beroepsnormen voor taxateurs en zal mogelijk niet altijd objectief zijn en niet resulteren in een marktwaarde of een reële waarde, maar mogelijk een antwoord opleveren dat meer lijkt op de beleggingswaarde.
- 1.12.** Regelgeving creëert nieuwe markten als middel om de geavanceerde economieën van Europa te helpen bij de transitie naar netto nul, de verbetering van de natuur en andere doelen. De EU-regeling voor emissiehandel (EU ETS) en systemen van niet-EU-landen, zoals het ETS van het VK, zetten een prijs op koolstof en worden gevolgd door de zich ontwikkelende reeks van meer informele compensatie- en koolstofkredietregelingen. Andere nieuwe markten die van invloed zijn op vastgoedobjecten worden geïllustreerd door de door Engeland vanaf 2024 gestelde eisen op het gebied van Biodiversity Net Gain (netto biodiversiteit) en de handel in nutriëntenneutraliteit, die beide een prijs zetten op de impact van ontwikkeling, de eerste op habitats en de tweede op waterkwaliteit. Al deze regelgevende markten kunnen onbedoelde gevolgen hebben door hun ontwerp en zijn kwetsbaar voor veranderingen in hun regelgevende kader. De markten die zijn bedoeld om een transitie te bewerkstelligen, zoals naar netto nul in 2050, kunnen een onmiddellijke relevantie hebben die afneemt als en wanneer die transitie wordt bereikt.
- 1.13.** Naarmate dergelijke concepten in de praktijk duidelijker worden en steeds meer informatie beschikbaar is, zullen mogelijk immateriële activa tot stand komen die op hun beurt ook weer een te bepalen waarde hebben waar ze los kunnen worden gezien van het onderliggende actief met mogelijke gevolgen voor de waarde van dat actief.

- 1.14.** Energievraagstukken, gedreven door kosten, problemen met hulpbronnen en zorgen over klimaatverandering staan op scherp nu de wetten van de Europese Green Deal voor energie-efficiëntie van gebouwen de snelle renovatie van het slechtst presterende gebouwenbestand organiseert (*zie EVS 6, Taxatie en energie-efficiëntie*). Als gevolg hiervan worden de nationale voorschriften betreffende energiecodes aangescherpt en worden mogelijk subsidies en belastingverlaging beschikbaar gesteld voor het bouwen van energie-efficiënte huizen – als gevolg van het internaliseren van negatieve externe effecten. Waar en wanneer dergelijke regels en eventuele verschillen tussen objecten die in meerdere dan wel mindere mate aan die regelgeving voldoen relevant worden voor 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 hetzelfde zal gebeuren met betrekking tot problemen betreffende waterschaarste en waterkwaliteit of andere kwesties.
- 1.15.** Veel kwesties die onder de noemer duurzaamheid vallen, hebben betrekking op de lange termijn, zoals de verwachte ontwikkeling van energieprijzen of het omgaan met risico's, ongeacht of dit milieurisico's of risico's op het gebied van wetgeving en transitie zijn, ook al is de daarvoor benodigde specifieke informatie veelal onzeker en de ontwikkeling van analyse-instrumenten nog in volle gang.
- 1.16.** Taxateurs kunnen uitsluitend taxeren op basis van de huidige marktsituatie. Ze kunnen geen hypothesen maken over de toekomst of pleitbezorgers zijn van een zaak en moeten binnen de grenzen van hun professionele vaardigheden en de huidige verwachtingen van de markt handelen. 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 hieraan moeten toekennen.

- 1.17.** Taxatie is afhankelijk van observatie en waarde beoordeling. 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 als relevant worden beschouwd 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 hier eerder rekening mee zal houden. Zo wordt het belangrijker om te weten hoe:
- De relevante kenmerken van vastgoedobjecten moeten worden geïdentificeerd, beschreven en beoordeeld
 - Beoordelingen hiervan moeten worden geïnterpreteerd en ingeschat, vooral in de context van activaklasse, schaal en locatie
 - Na te gaan of deze eigenschappen, voor zover ze relevant zijn voor de waarde, al in beschouwing worden genomen
 - De juiste manier wordt gekozen om resterende aspecten in aanmerking te nemen zonder deze dubbel te tellen
- 1.18.** Zodra relevante factoren op deze manier zijn vastgesteld en op hun waarde zijn geschat, kunnen ze in principe worden meegenomen in taxaties, zoals dat ook gebeurt voor andere specifieke factoren. Hiervoor zijn geen nieuwe taxatiemethoden nodig, maar dit vereist eerder een objectieve, praktische beoordeling volgens de voorwaarden van de taxatiegrondslag waartoe opdracht was gegeven. Zij dienen in correcte mate en op correcte wijze in het taxatieverslag te worden opgenomen. Als duurzaamheidskwesties niet als belangrijk voor de waarde worden beschouwd, kan het soms nuttig zijn uit te leggen waarom.
- 1.19.** De mate waarin het rapport naar duurzaamheid verwijst, is afhankelijk van de beoordeling van de omstandigheden. Hierbij zal deels rekening worden gehouden met de mate waarin duurzaamheidsaspecten relevant zijn voor de waarde en deels met de belangen van de opdrachtgever. Deze twee aspecten komen samen wanneer een opdrachtgever die belang hecht aan duurzaamheidsaspecten opdracht geeft tot een taxatie op basis van de beleggingswaarde.

2. Duurzaamheid – Definities

- 2.1.** Duurzaamheid is een duurzaam, breed maar vaag samengesteld concept gebleken met verschillende samenhangen voor verschillende mensen, in verschillende contexten en in verschillende tijdsperioden. De formulering biedt geen oplossing als sprake is van tegenstrijdige economische, maatschappelijke en milieudoelstellingen.
- 2.2.** In algemene zin is duurzaamheid het vermogen om stand te houden. Hoewel in dit deel van de EVS vooral op de milieuaspecten van duurzaamheid wordt ingegaan, zitten hier 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 kasstroom al lang voordat het huidige gebruik van het woord in zwang raakte gangbaar. Verordening (EU) 2024/1623 (laatste wijziging van de verordening kapitaalvereisten) introduceert prudent conservatieve waarderingscriteria die onder andere vereisen dat de waarde wordt aangepast om rekening te houden met de mogelijkheid dat de huidige marktwaarde aanzienlijk hoger is dan de waarde die gedurende de looptijd van de lening houdbaar zou zijn ([zie EVGN 2 Taxatie voor hypothecaire leningen](#)). Veerkracht is het vermogen om schokken te weerstaan, op te vangen en hiervan te herstellen.
- 2.3.** 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 door middel van interventie en beheer in stand kunnen worden gehouden. 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. Eén aspect van de discussie over natuurlijk kapitaal en de aandacht voor ecosysteemdiensten is het vermogen om uitgeputte natuurlijke hulpbronnen weer op te bouwen, waardoor veerkracht aan de toekomstige economie wordt toegevoegd.
- 2.4.** 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 door zorgen aangaande klimaatverandering en middelen schaarste wordt beïnvloed. In dat proces is een verscheidenheid aan hulpmiddelen en concepten ontwikkeld om rekening te houden met milieu- en andere duurzaamheidskwesties voor vastgoedobjecten.

2.5. Duurzame ontwikkeling – Het concept 'duurzame ontwikkeling' (met de spanningen die dit voor iedere handeling of verandering met zich meebrengt) werd gepropageerd door de Wereldcommissie voor milieu en ontwikkeling (commissie Brundtland) in het in 1987 gepubliceerde rapport. Sindsdien vormt het een belangrijke component in menige beleidsdiscussie over economische, maatschappelijke en milieukwesties. In het rapport *Our Common Future* definieerde de Commissie Brundtland duurzame ontwikkeling als volgt:

“ontwikkeling die voldoet aan de behoeften van de huidige generaties zonder toekomstige generaties de mogelijkheid te ontzeggen om ook aan hun behoeften te voldoen.”

De voorstellen van de Wereldcommissie 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.

2.6. Milieuprincipes – Algemeen vastgestelde milieuprincipes, zoals uiteengezet op de top van Rio in 1992 en de mitigatiehiërarchie, bieden een kader van belangrijke concepten voor beslissingen, waaronder die over vastgoed. De belangrijkste milieuprincipes, die allemaal relevant zijn voor vastgoed, zijn:

- Het integratieprincipe – milieubescherming moet in het beleid worden geïntegreerd
- Het preventieprincipe – milieuschade moet worden voorkomen
- Het principe van herstel aan de bron – als prioriteit geldt dat milieuschade aan de bron moet worden hersteld
- Het principe dat de vervuiler betaalt – de kosten van vervuiling moeten door degenen die ze veroorzaken worden gedragen
- Het voorzorgsbeginsel – bij dreiging van ernstige of onherstelbare milieuschade mag het ontbreken van volledige wetenschappelijke zekerheid niet als reden worden gebruikt voor het uitstellen van kosteneffectieve maatregelen om aantasting van het milieu te voorkomen

Voor de EU is het voorzorgsbeginsel uitgebreid om acties uit te sluiten waarvoor "wetenschappelijk gezien redelijkerwijs geen twijfel bestaat dat er geen schadelijke gevolgen zijn" (zie *Coöperatie Mobilisation for the Environment UA, Vereniging Leefmilieu v College van gedeputeerde staten van Limburg, College van gedeputeerde staten van Gelderland (C-293/17), Stichting Werkgroep Behoud de Peel v College van gedeputeerde staten van Noord-Brabant (C-294/17)* – de besluiten van het Hof van Justitie van de Europese Unie in het 'Nederlandse geval' die van belang zijn voor ontwikkelingen die ecologisch belangrijke gebieden kunnen aantasten).

2.7. De mitigatiehiërarchie – Besluitvorming, onder andere voor ontwikkeling, grondgebruik en waarde, wordt vervolgens ondersteund door de mitigatiehiërarchie volgens welke maatregelen met betrekking tot milieuschade in de onderstaande volgorde moeten worden genomen:

- Schade voorkomen
- De veroorzaakte schade tot het minimum beperken
- De schade herstellen waar deze werd veroorzaakt
- De schade compenseren door handelingen elders

Die laatste stap van het compenseren van schade is het benaderen van sommige nieuwe markten (met name voor koolstof), maar dit is het laatste redmiddel volgens de hiërarchie. Met het oog op de geloofwaardigheid zijn belangrijke controles, verificaties en rapportages nodig, zelfs als definities en regels zijn overeengekomen.

2.8. 'Groene waarde'? – Op dezelfde manier als het ontwikkelingspotentieel van een object, is geen sprake van een aparte waarde als een 'groene waarde' die los kan worden gezien van de marktwaarde van een object, hoe nuttig het ook zou zijn als een duurzamer eigendom een grotere waarde zou hebben. De marktwaarde houdt rekening met alle aspecten die de markt relevant vindt, inclusief een waardering van de duurzaamheidsaspecten, of deze nu waarde toevoegen of verlagen. Dit kan als kosten en als beperking worden beschouwd. Zo kan duurzame groei vanuit economisch perspectief ook als kans worden gezien dankzij de technische innovatie die deze groei met zich meebrengt, terwijl conformiteit aan normen waarde kan beschermen of zelfs verhogen. Zodra een voorschrift of marktstandaard als norm wordt geaccepteerd, zal het niet voldoen aan die norm leiden tot afwaardering van het betreffende vastgoed (een 'brown discount'), omdat naleving van de regelgeving de 'handelsvergunning' wordt, wat meer zekerheid geeft.

2.9. 'Groene gebouwen' – Een 'groen' of 'duurzaam gebouw' is een gebouw waarvan is vastgesteld dat het efficiënter gebruikmaakt van hulpbronnen, zoals energie, water, materialen en grond dan gebouwen die volgens de bestaande minimumnormen zijn gebouwd. Het gebouw kan minder afval en minder emissies produceren en mogelijk een betere interne werkomgeving bieden, wat de gezondheid, het comfort en het nut ten goede komt met minder verontreiniging, ondanks het feit dat het luchtdichter is. Aangezien 'duurzaamheid' ervan uitgaat dat de behoeften van de huidige generaties niet ten koste mogen gaan van de mogelijkheid van toekomstige generaties om aan hun behoeften te voldoen, 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.

2.10. Levenscyclusanalyses – Er is steeds meer discussie over het beoordelen van de duurzaamheid van een vastgoedobject gedurende de gehele levenscyclus, samen met de bijbehorende externe aspecten. Bezorgdheid over de uitstoot van broeikasgassen wijst vaak op het feit dat optimaal gebruik moet worden gemaakt van bestaande gebouwen in plaats van sloop en vervanging. 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 einde van zijn gebruiksduur heeft bereikt. In dergelijke benaderingen wordt mogelijk nog geen rekening gehouden met alle externe factoren waarvan eventueel sprake is. In sommige Europese landen gelden landelijke normen en richtlijnen voor het uitvoeren van een LCCA. De toepasselijke kader stellende internationale norm is ISO 15686-5, Gebouwen en constructies – Planning van de levensduur – Deel 5: Onderhoud en levenscycluskosten bepalen het kader, maar dit schrijft geen algemeen model voor deze analyse voor, zodat in de praktijk verschillende benaderingen mogelijk zijn.

2.11. Gezien de ingebodde kosten van de bouw, zelfs met zeer koolstofarm beton en staal, kan toepassing van levenscyclusanalyses de balans naar renovatie van vastgoed in plaats van nieuwbouw doen doorslaan. Als het gaat om het behalen van de doelstelling van netto nul in 2025, zouden reducties van broeikasgassen na die datum daar niet aan bijdragen en dus niet relevant zijn voor het behalen van de beleidsdoelstelling. Een voorstel om een gebouw uit de jaren 1930 af te breken en door een veel energie-efficiënter gebouw te vervangen, heeft dus te maken met de volgende punten:

- Aangezien broeikasgassen een eeuw blijven bestaan, zijn de door de bouw hiervan veroorzaakte emissies nog steeds aanwezig.
- Bij sloop en nieuwbouw zal nu meer uitstoot worden gecreëerd.
- Hoewel het nieuwe gebouw aanzienlijke besparingen in uitstoot zou opleveren, zal deze uitstoot niet in 2050 zijn gecompenseerd (ook al zou dat op langere termijn wel kunnen).

Op basis van deze argumenten zou dat project voor een energie-efficiënt gebouw het behalen van netto nul in de weg staan.

2.12. 'Groene huurovereenkomsten' - Dit is een label dat is ontwikkeld om de aandacht te vestigen op de duurzaamheidsaspecten van een huurovereenkomst die van invloed kunnen zijn op de taxatie van sommige vastgoedobjecten. Dit is deels 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 snel zulke kosten willen maken zonder dat daar een fatsoenlijk rendement tegenover staat. 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 groene huurovereenkomst, die door de betrokken partijen in de praktijk mogelijk uitsluitend uit eigen commerciële of persoonlijke overwegingen wordt afgesloten, tracht tussen de partijen bestaande geïdentificeerde duurzaamheidskwesties te regelen en aan de steeds verder aangescherpte wettelijke normen te voldoen. Een toekomstige huurder kan bevestiging willen dat het gebouw redelijkerwijs de voorgestelde milieudoelstellingen kan behalen als de huurder aan de voorwaarden in de huurovereenkomst voldoet. Of het gebouw nu nieuw is of achteraf is gerenoveerd, de verhuurder kan op zijn beurt gelijkwaardige garanties van de ontwikkelaar of architect nodig hebben.

2.13. Hoewel geen exacte en in de markt algemeen aanvaarde definitie van een 'groene huurovereenkomst' bestaat, verwijst een groene huurovereenkomst over het algemeen naar een huurovereenkomst van een duurzaam/energie-efficiënt gebouw onder voorwaarden die duurzaamheid bevorderen met betrekking tot groene of energie-efficiënte normen of operationele controle- en auditprocedures op het gebied van energieprestatiemetingen. Dergelijke bepalingen kunnen:

- Het gebruik van het gebouw door de huurder bepalen
- Vereisen dat de initiële inrichting van de huurder en alle daaropvolgende werkzaamheden aan een specifieke norm voor energie-efficiëntie, isolatie of ventilatie voldoen
- Servicekosten aanpassen om huurders te straffen die niet aan gespecificeerde energie-efficiëntiedoelstellingen voldoen
- Van de verhuurder vereisen dat alle apparatuur die het energieverbruik van het gebouw beïnvloedt in goede staat is en efficiënt blijft werken
- Bij de overdracht van de huurovereenkomst of onderhuurovereenkomst vereisen dat de verkrijger of onderhuurder met de verhuurder zich verplicht tot naleving van het milieubeleid van de verhuurder

Dit geldt ook voor gebouwenbeheer, afvalverwerking, transport, catering en conciërgediensten. Andere aspecten van een dergelijke huurovereenkomst moeten mogelijk worden aangepast als deze belastend zijn voor de huurder.

2.14. Dergelijke voorwaarden variëren in de praktijk sterk op een spectrum tussen:

- 'lichtgroene huurovereenkomsten' met slechts een paar elementaire groene verplichtingen, 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
- 'donkergroene huurovereenkomsten' met strengere bepalingen die doelen stellen voor het gebruik van energie, afval en water, rapporten, aannames voor huurherziening, verbouwingen en herstel. Dit kan betrekking hebben op aspecten zoals afvalverwijdering of het vermijden van vluchtige organische chemische stoffen in reinigingsmiddelen.

Eventueel bevatten dergelijke 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.

2.15. Wanneer een duurzaam huurcontract wordt overwogen, is het verstandig de huidige staat in een document vast te leggen aan de hand van een energie- en milieuaudit, welk document geldt als uitgangspunt op basis waarvan de kwesties en plichten uit de huurovereenkomst worden beoordeeld.

2.16. Natuurlijk kapitaal en ecosysteemdiensten – Een groeiende hoeveelheid werk, in eerste instantie voor het bepalen en toepassen van economisch en milieubeleid, maar nu ook van belang voor de taxatie en het beheer van vastgoedobjecten, ontwikkelt benaderingen om waarden (of ten minste relatieve waarden) toe te kennen aan natuurlijke hulpbronnen en het milieu zoals:

- Verontreiniging, energie en materialen
- Milieubescherming en beheer van hulpbronnen
- Natuurlijke hulpbronnen

en kan andere aspecten omvatten, zoals gezondheid en recreatie. De Europese Green Deal neemt nota van de bestaande richtlijnen voor het integreren van ecosysteemdiensten in de besluitvorming en verwacht dat "al het EU-beleid bijdraagt aan het behoud en herstel van het natuurlijke kapitaal van Europa".

2.17. Het onderliggende model is om de voorraad natuur, al dan niet erkend door markten, te zien als natuurlijk kapitaal dat diensten levert, van voedsel tot de kwaliteit van lucht en water, van cultuurlandschappen tot bodemkwaliteit en bestuiving. Het genereren van meer ecosysteemdiensten kan de voorraad natuur vergroten; erosie van natuurlijk kapitaal verkleint deze.

3. Duurzaamheid en gebruikers van vastgoedobjecten

- 3.1.** Vooral na de Overeenkomst van Parijs over klimaatverandering in 2015 werd het werk aan duurzaamheid in toenemende mate gedreven door zorgen omtrent het klimaat en is daarom gericht op energie- en koolstofkwesties, die van invloed zijn op alle aspecten van een bedrijf, inclusief vastgoed en gebouwen. Daar is nu de bezorgdheid over de natuur aan toegevoegd, met biodiversiteit en soortenrijkdom als hoofdthema's, evenals bredere bezorgdheid over de lucht- en waterkwaliteit.
- 3.2.** Eigenaren en huurders van vastgoed kunnen om verschillende redenen belang hechten aan duurzaamheid in het algemeen of bepaalde aspecten in verband met duurzaamheid, bijvoorbeeld energie-efficiëntie, in het bijzonder. Deze kunnen variëren van persoonlijke inzet tot kostenreductie, voldoen aan de regelgeving en een goede uitstraling naar de klant.
- 3.3.** 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 marktpremie van het betreffende object, hoewel het een object aantrekkelijker kan maken voor het behoud van werknemers. Groene huurovereenkomsten ([zie 2.12 bovenstaand](#)) is een manier om de gebruikelijke onbalans tussen de belangen van verhuurders en van huurders in deze kwesties op te heffen.
- 3.4.** Naarmate bedrijven in hun werkzaamheden steeds meer rekening houden met deze kwesties, zullen hun eigenaren en klanten mogelijk meer relevant bewijs daarvan willen zien. Grotere bedrijven zouden dat bewijs op de volgende manieren kunnen leveren:
- De toenemende verwachting dat zij over hun prestaties op dit gebied rapporteren
 - Het aantonen van maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)
 - Prestaties op het gebied van milieu, maatschappij en goed bestuur aantonen
 - Verplichting tot CO₂-reductie ('Carbon Reduction Commitment' - CRC)
 - Accreditatie conform ISO 14001 - de internationale norm voor milieubeheersystemen of EMAS, het EU Eco-Management- en Audit Schema

- 3.5.** Voor vastgoed kan het nodig zijn gegevens in overweging te nemen of te publiceren over zaken als:
- Kosten voor het gebruik van een object
 - Energiekosten
 - Uitstoot van broeikasgassen
 - Welzijn van werknemers
- 3.6.** Een analytische kwestie die nu prominenter aanwezig is sinds de Covid-pandemie is ontstaan door de opkomst van thuis en hybride werken. Een bedrijf kan de prestaties van zijn object verbeteren, zelfs door minder maar beter gespecificeerde ruimte te gebruiken, al was het maar om het voor werknemers aantrekkelijker te maken om naar kantoor te komen. In werkelijkheid kan het echter zijn dat de bedrijfsmilieu voetafdruk wordt verplaatst naar de kosten van thuis werken in meer en mogelijk minder efficiënte objecten. Wat is de basis voor het meten van duurzaamheid - het vastgoed of het bedrijf?
- 3.7.** Internationaal erkende vastgoedcertificeringssystemen kunnen algemene normen bieden voor beleggers. Deze omvatten de Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM), Leadership in Energy and Environmental Design (LEED), het Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (CASBEE), de Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), de Haute Qualité Environnementale (HQETM), de Sustainable Building Tool (SBTool) en Green Star. Deze benaderingen zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van de vereiste gegevens.
- 3.8.** Terwijl wetgevende interventies voor duurzaamheid worden behandeld in hoofdstuk 4 hieronder, worden ook andere brede benaderingen gestimuleerd - beide zullen van invloed zijn op hoe vastgoed- en andere markten zich ontwikkelen naarmate beleidslijnen en verwachtingen betreffende duurzaamheid zich verder ontwikkelen.
- 3.9. Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO)** wil zeggen dat bedrijven uit eigen beweging maatschappelijke en milieuoverwegingen integraal deel laten uitmaken van hun dagelijkse praktijken om te geven van ethisch verantwoord gedrag te tonen en de maatschappelijke omstandigheden te verbeteren. Eventueel worden daarbij ook de volgende aspecten in overweging genomen:
- Basisbehoeften, zoals grondstoffen, energie, water
 - Processen, zoals milieuvriendelijk produceren en het bijbehorende afval
 - Publiciteit, zoals relaties 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.

- 3.10.** 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. De grootste bedrijven kunnen hoe dan ook wettelijk worden verplicht over deze kwesties te rapporteren en in sommige landen is het publiceren van niet-financiële prestatie-indicatoren al wettelijk geregeld.
- 3.11.** VMO-beleid kan worden aangejaagd door het strategische plan of de risicostrategie van een bedrijf, de behoefte aan subsidies en financiering of druk van beleggers, klanten en anderen. Om de impact hiervan te kunnen beoordelen, zal een heldere verklaring van de beweegredenen van het bedrijf nodig zijn, maar het is moeilijk voor deze om anders dan generiek te zijn, zonder een basis voor meting te bieden.
- 3.12.** Bedrijven die dergelijke bewijzen willen laten zien, kunnen een B Corp-certificering aanvragen als markering voor normen voor sociale en milieuprestaties, transparantie en verantwoording. Meer in het algemeen kunnen MVO-beleid en -verklaringen worden geassocieerd met het streven om reputatierisico's te verkleinen en controle over de leveringsketen omvatten. Steeds vaker worden rechtszaken door milieu-ngo's en acties door aandeelhouders gebruikt om druk uit te oefenen.
- 3.13.** **'Het basistriplet'** (de drie P's - People, Planet, Profit) – Sommige bedrijven hanteren voor hun verslaglegging het principe van het 'Basistriplet' 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 en zo zou het begrip duurzaamheid ook dermate kunnen worden uitgebreid, dat ook technische en functionele kwaliteit hieronder vallen. Die benadering van het basistriplet overlapt met het alom genoemde concept van ESG.
- 3.14.** **ESG - Inleiding** - 'ESG' (Environmental, Social & Governance) wordt gebruikt om te verwijzen naar milieu-, sociale en bestuurlijke factoren voor het gedrag van bedrijven en financiën, gepresenteerd als een verschuiving van uitbuitende werkzaamheden naar verbetering van het milieu, respect voor en welzijn van werknemers van of mensen die betrokken zijn bij een bedrijf en doordacht en ethisch ondernemingsbestuur. Het is een veelgebruikt label en concept geworden naast de ontwikkeling van duurzame beleggingsbenaderingen, maar de perspectieven en prioriteiten daarin verschillen per land en in de loop van de tijd. Met veranderende kennis, druk, problemen en markten is ESG altijd in ontwikkeling.

3.15. Deze diversiteit wordt geïllustreerd door deze niet-uitputtende lijst van factoren die kunnen voorkomen in ESG-rapportage, ondersteund door een nog grotere verscheidenheid aan gegevens:

- Milieu - uitstoot van broeikasgassen (in het bedrijf of de volledige leveringsketen), klimaatverandering, energie-efficiëntie, biodiversiteit, bosoppervlakte, vervuiling, waterbeheer, efficiënt gebruik van hulpbronnen
- Sociaal - gelijkheid, diversiteit en inclusie in werkgelegenheid en de leveringsketen, beloningsverhoudingen, gezondheid en veiligheid, arbeidsomstandigheden, betrokkenheid van werknemers, klanttevredenheid, breder werk in de gemeenschap, charitatieve en politieke betrokkenheid
- Bestuur - eigendom en controle, samenstelling en werking van management en raad van bestuur, beloning van bestuurders, ethiek, actie tegen omkoping en corruptie, gegevensbescherming

3.16. De ontwikkeling van ESG - Hoewel al lang bezorgdheid bestaat over en toezicht op zakelijk gedrag, werd ESG voor het eerst als kader uiteengezet in het rapport *Who Cares Wins* uit 2004, gepubliceerd door de Verenigde Naties en met als ondertitel "Aanbevelingen van de financiële sector om milieu-, sociale en bestuur kwesties beter te integreren in analyses, activabeheer en effectenmakelarij". Gericht op wereldwijde bedrijven, beleggers, kredietverstrekkers en overheden, viel dit samen met bredere internationale aandacht voor deze kwesties en andere kwesties die nauw hiermee verbonden kunnen zijn, waaronder diversiteit en respect op het werk. Het label ESG is een belangrijk aandachtspunt gebleven in deze discussie. In de wetgeving en de praktijk is rekening gehouden met veel van de punten van zorg, waaronder ondernemingsbestuur, koolstof, natuur- en ecosysteemdiensten, en discriminatie en welzijn.

3.17. Dit is opnieuw een verschuivend samengesteld concept en de ESG-benadering kan worden gezien als een kader voor het toepassen van ethische bedrijfspraktijken, waarbij de lange termijn kwesties die belangrijk zijn voor het succes van bedrijven worden erkend of als een thema voor campagnes die afleiden van het zakelijke doel en de winst - een spectrum van altruïsme tot eigenbelang en kwetsbaar voor uitdagingen als 'groenwassen'. Veel van de discussie over ESG voor vastgoed en bedrijven gaat nu over analyse en rapportage voor investeringen en financiën. Als de indruk bestaat dat ESG-gerelateerde zorgen de beschikbaarheid van geld beïnvloeden, kunnen ze vervolgens het gedrag in markten beïnvloeden.

- 3.18.** Hoewel ESG echter een steeds meer gebruikte taal is voor deze discussie, is het niet één uniform kader, zelfs niet binnen landen. Omdat geen sprake is van uniforme rapportagestandaarden, bestaat wellicht geen gemeenschappelijk inzicht in de mogelijke wisselwerkingen tussen de aspecten hiervan. Beleggers, kredietverstrekkers, bedrijven en vastgoedeigenaren zijn van nature gericht op wat voor hen het meest relevant is en meten die punten dus op verschillende manieren en rapporteren of zoeken sommige informatie wel, maar andere gegevens niet.
- 3.19.** ESG kan worden gezien als een benadering, waarvan het ontwerp en het nut naargelang de tijd, de omstandigheden en de behoefte zullen variëren – alsook de problemen van verschillende markten. Dit kan worden geïllustreerd door de veranderende kijk op defensie gerelateerde bedrijven na de tweede invasie van Rusland in Oekraïne, die eerder waren uitgesloten, maar nu meer in de gunst zijn gekomen.
- 3.20.** Sommige aspecten die daarbinnen aan bod kunnen komen, zijn ook grote op zichzelf staande onderwerpen, zoals energie en netto nul, die op zichzelf al belangrijk zijn en zich tegelijkertijd met ESG zelf ontwikkelen. Voor de taxatie van vastgoedobjecten zijn de gevolgen van klimaatverandering, beperking hiervan en aanpassing hieraan meestal de opvallendste aspecten van deze onderwerpen. Zoals door vooraanstaande centrale banken wordt benadrukt, stelt klimaatverandering de financiële systemen van de wereld voor grote uitdagingen die een gepaste reactie vereisen met inzicht in de risico's en vervolgens rapportage en overeenkomstige actie om aan de eisen van financiële behoedzaamheid en fiduciaire plichten te voldoen.
- 3.21.** Hoewel een ESG-aanpak bestaat, is niet noodzakelijkerwijs sprake van een consistente of objectieve basis voor financiële beslissingen en de toewijzing van investeringen. Er zijn verschillende internationale initiatieven geweest om deze leemte op te vullen, waaronder
- De Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) – zie 1.8. bovenstaand
 - De Task Force on Nature-related Financial Disclosure (TNFD) – zie 1.8. bovenstaand

ontwikkeld door grote financiële instellingen. Deze zijn vergezeld gegaan van wetgevende benaderingen in de EU, het VK en andere landen.

3.22. Responsible Property Investment (verantwoorde investeringen in vastgoed – RPI) biedt investeerders een kader voor het maximaliseren van de positieve effecten van bezit, beheer en ontwikkeling van vastgoed op de maatschappij en het natuurlijke milieu en het minimaliseren van de negatieve effecten hiervan. Naast Principles for Responsible Banking en Principles for Sustainable Insurance, heeft het Finance Initiative van het United Nations Environment Programme (UNEP) Principles for Responsible Investment opgesteld om ESG-kwesties in het beleid en de werkwijzen van bedrijven op te nemen, waarbij een aantal toolkits worden aangeboden. 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 werkgroep Vastgoed streeft naar het bevorderen van de beste werkwijzen op het gebied van innovatie en regelgeving, bijvoorbeeld met het Sustainable Real Estate Investment Framework. Hierin worden de aan het wettelijke bezit van een huurder gestelde beperkingen onderkend en men ziet een bijzonder cruciale rol weggelegd voor de vastgoedbelegger bij het bouwen, renoveren en beheren van gemeenschappelijke ruimte en de mogelijkheden die bij beëindiging van de huurovereenkomst ontstaan. Op ieder punt biedt die directe investering meer controle over duurzaamheidskwesties dan een belegger in aandelen (waaronder vastgoedbeleggingsmaatschappijen – REIT's) met een financieel belang kan hebben. Volgens de principes wordt van de verantwoordelijke belegger verwacht dat hij samen met zijn huurders het effect van een vastgoedobject op maatschappij en milieu beheerst, ook al bevatten maar weinig huurcontracten uit het verleden bepalingen die betrekking hebben op duurzaamheid. De gerichtheid van deze inspanning kan in werkelijkheid vaak relevanter zijn voor primaire dan voor tertiaire objecten.

3.23. ISO 14001 – Dit stelt normen op waarop bedrijven kunnen worden gecontroleerd:

- Milieubeleid
- Plannen van maatregelen
- Implementatie en uitvoering van het project
- Controle en corrigerende maatregelen
- Management beoordeling

- 3.24. Het Eco-Management en Audit Schema (EMAS)** – Dit is ontwikkeld door de Europese Commissie voor bedrijven en andere organisaties om hun milieuprestaties te evalueren, te rapporteren en te verbeteren en biedt een Europese norm die vrijwillig is, maar die na goedkeuring aan verplichte audits is onderworpen (in tegenstelling tot ISO 14001). Aangezien aan sommige vereisten wetgeving ten grondslag ligt (Verordening (EG) 1221/2009 gewijzigd), kunnen strengere eisen gelden dan voor ISO 14001, die in wezen gelijk is. Bedrijven worden geacht hun rechtstreekse en indirecte effect op het milieu in kaart te brengen en hier een gewicht aan toe te kennen. Door middel van interne audits moeten het beheer van het betreffende aspect, de manier waarop dit wordt uitgevoerd en naleving van wettelijke vereisten worden beoordeeld en om de drie jaar volgt een externe audit.
- 3.25. 'Level(s)' - Het EU-initiatief voor duurzaam bouwen** – Dit is ontwikkeld door de EU en enkele grote bedrijven als een gemeenschappelijk vrijwillig rapportagekader van de EU om de milieuprestaties te beoordelen van het ontwerp en de bouw van gebouwen die duurzaam zijn door minder energieverbruik, gebruik van minder materialen en bevordering van het comfort en de gezondheid van de gebruikers. Het maakt gebruik van bestaande normen en een levenscyclus- of circulaire-economiebenadering voor de bouwsector met de hierbij behorende eisen op het gebied van energie, mineralen en water, en afvalproductie. Dit verbreedt de aandacht van het gebruik van een gebouw (in totaal goed voor 28 procent van de wereldwijde emissies) naar de emissies en hulpbronnen die het gebouw bevat (nog eens 11 procent van de emissies) en komt zo tegemoet aan het EU-actieplan voor een circulaire economie en de wens voor een aanzienlijk efficiënter gebruik van hulpbronnen.
- 3.26.** Gericht op de levenscyclus van een gebouw gaat Level(s) verder dan veel van de huidige groene certificeringsprogramma's, maar het wordt ondersteund door BREEAM, DGNB, HPI, HQE en Verde, die van plan zijn te onderzoeken of zij zich hierbij willen aansluiten.
- 3.27.** Level(s) is bedoeld om de standaardisatie van gegevens te ondersteunen, zodat architecten, taxateurs, aannemers, leveranciers, investeerders en anderen een wederzijds begrijpelijke basis hebben om over deze kwesties voor een vastgoedobject na te denken. Iedere indicator kan worden gebruikt op een getrapte manier met niveaus van eenvoudige beoordelingen met behulp van basisgegevens via meer grondige en complexe beoordelingen tot een volledige levenscyclusanalyse. Het kan worden gebruikt naarmate een bouwproject vordert van ontwerp (met behulp van de plannen) tot voltooiing (zoals gebouwd), na voltooiing wanneer het in gebruik is genomen en getest, en vervolgens wanneer het daadwerkelijk in gebruik is.

3.28. Level(s) maakt gebruik van een reeks indicatoren die zijn gekoppeld aan de prioriteiten van de EU voor duurzaamheid:

- *Uitstoot van broeikasgassen* gedurende de levenscyclus van het gebouw, van energieprestaties naar aardopwarmingsvermogen gedurende de levenscyclus tot een volledige levenscyclusanalyse 'van wieg tot wieg'
- *Efficiënt gebruik van hulpbronnen en circulaire materiaallevenscyclus*, verschuivend van een beoordeling van de levenscyclus van gebruikte materialen naar scenario's voor de levensduur, aanpasbaarheid en sloop van een gebouw via het afval en de materialen in de bouw en sloop tot een volledige 'van wieg tot wieg' levenscyclusbeoordeling
- *Efficiënt gebruik van waterbronnen*, rekening houdend met waterverbruik tijdens gebruik
- *Gezonde en comfortabele ruimtes*, verschuivend van de luchtkwaliteit binnenshuis naar het beoordelen van de mate waarin deze buiten het thermische comfortbereik valt en vervolgens licht- en geluidskwesties bekijken
- *Aanpassing aan en veerkracht tegen klimaatverandering*, met scenario's voor mogelijke klimaatomstandigheden en vervolgens een overzicht van extreme weersomstandigheden en overstromingen
- *Levenscycluskosten en -waarde*, met beoordeling van levenscycluskosten in €/m²/jaar en vervolgens rekening houdend met waarde creatie en risicofactoren

4. Wetgeving

4.1. De EU en landen binnen en buiten de EU voeren steeds meer relevante wetgeving in, waarvan sommige mondiale verplichtingen implementeren. De taxateur dient zich bewust te zijn van de voor het betreffende vastgoedobject relevante wetgeving.

4.2. De Europese Green Deal

4.2.1. De Europese Green Deal, waarover de EU in 2020 overeenstemming heeft bereikt, is in de eerste plaats ingegeven door het streven van de EU naar een broeikasgasemissieniveau van nul. Het is een reeks beleidsinitiatieven waarbij bestaande wetgeving voor klimaat gerelateerde beleidsinstrumenten wordt herzien en nieuwe wetgeving met betrekking tot de circulaire economie, renovatie van gebouwen, biodiversiteit, landbouw en innovatie wordt geïntroduceerd.

4.2.2. De Europese klimaatwet van 2021 stelt een tussentijdse doelstelling van 55 procent reductie van broeikasgasemissies ten opzichte van het niveau van 1990 in 2030 met het 'Fit for 55'-pakket, waarin wordt uiteengezet hoe dit kan worden bereikt, en een doelstelling van netto nul in 2050.

4.2.3. Misschien wel de belangrijkste stap in het bereiken van netto nul is het koolstofvrij maken van energiesystemen met de volgende belangrijke elementen:

- Energie-efficiëntie als prioriteit
- Een grotendeels op hernieuwbare bronnen gebaseerde energiesector ontwikkelen
- Betaalbare energievoorziening in de EU zeker stellen
- Een volledig geïntegreerde EU-energiemarkt tot stand brengen

4.2.4. Het behalen van de bredere doelstellingen omvat:

- Een actieplan voor een circulaire economie, waarin van de lidstaten wordt verwacht dat zij duurzame, koolstofarme, hulpbronnenefficiënte en concurrerende economieën creëren
- Een 'van boer tot bord'-strategie die is bedoeld om het GLB te laten overstappen op duurzame productiemethoden, waarbij boeren worden beloond voor het beheren en opslaan van koolstof in de bodem, het verbeteren van nutriëntenbeheer, het terugdringen van emissies en het verbeteren van de natuur, terwijl het gebruik van meststoffen, andere nutriënten en sproeimiddelen wordt verminderd. De aanvankelijke beleidsmaatregelen zijn enigszins afgezwakt als reactie op de ontevredenheid over de landbouw in 2023.
- Een bosbouwstrategie ter bevordering van bebossing en behoud en herstel van bossen
- Ondersteuning van onderzoek en innovatie in schone technologieën, waaronder die voor gebouwen
- Een mechanisme voor koolstofcorrectie aan de grens (Carbon Border Adjustment Mechanism - CBAM) met tarieven op de invoer van specifieke goederen waarvan de productie de uitstoot van broeikasgassen niet in dezelfde mate als de EU heeft teruggedrongen. Andere landen ontwikkelen ook een dergelijke aanpak.

- 4.2.5.** Gezien de schatting dat het huidige renovatietempo van gebouwen een eeuw nodig zou hebben om een energie-efficiënt en koolstofvrij gebouwenbestand te bereiken, is één doel om dat tempo sterk te verhogen met nieuwe technologieën, het klimaatbestendig maken van gebouwen en het verbeteren van de energieprestaties. De Richtlijn 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen vereist dat de lidstaten hun eigen paden bewandelen om het gemiddelde primaire energieverbruik van voor bewoning bestemde gebouwen met 16 procent in 2030 en 20-22 procent in 2035 te verminderen. Voor commerciële gebouwen zullen ze voor 2030 de 16 procent slechtst presterende gebouwen moeten renoveren en voor 2033 de 26 procent slechtst presterende gebouwen. Verdere wetgeving omvat de Energie-efficiëntierichtlijn, die vereist dat ieder jaar 3 procent van het gebouwenbestand in de publieke sector tot een bijna-nul-emissienorm wordt gerenoveerd, en de Hernieuwbare energierichtlijn.
- 4.2.6.** Het actieplan “Verontreiniging van lucht, water en bodem naar nul” heeft als doel om in 2050 geen vervuiling uit 'alle bronnen' meer te veroorzaken.
- 4.2.7.** Met 81 procent van de EU-habitats en 63 procent van de beschermde soorten die volgens de Europese Commissie in slechte staat verkeren, is de biodiversiteitsstrategie van de EU voor 2030 gericht op het beschermen van de natuur, het voorkomen van het verlies van soorten en de achteruitgang van ecosystemen, en het bevorderen van hun herstel. Dit beleid met het gebruik van op de natuur gebaseerde oplossingen wordt gezien als een integraal onderdeel van de beperking van de klimaatverandering en als een essentiële ondersteuning voor economieën die in grote mate afhankelijk zijn van de natuurlijke hulpbronnen die zijn uitgeput.
- 4.2.8.** Terwijl een internationale verplichting bestaat in het kader van de Kunming-Montreal-overeenkomsten dat in 2030 30 procent van het land en 30 procent van de zee beheerd moet worden voor natuur, heeft de EU de Natuurherstelwet goedgekeurd met een wettelijk bindende doelstelling van 20 procent voor zowel land als zee voor 2030 en om alle ecosystemen die dit nodig hebben voor 2050 te herstellen. De EU-lidstaten moeten voor 2030 ten minste 30 procent van de gespecificeerde habitats (zoals bossen, graslanden, veengebieden, moerassen, rivieren en meren) van slechte tot goede staat herstellen en voor 2050 90 procent. Ze moeten natuurherstelplannen ontwikkelen en ook zorgen dat deze gebieden na het herstel niet achteruitgaan. De wet bevat echter een 'noodrem' om doelstellingen die van invloed zijn op de landbouw 'onder uitzonderlijke omstandigheden' die de voedselzekerheid bedreigen op te schorten. De wet beschermt ook stedelijk groen. Dergelijke maatregelen hebben mogelijk belangrijke gevolgen voor landen als Denemarken en Nederland.

Het illustreert de politieke onenigheid over de praktische effecten van de Green Deal die is toegenomen door de economische druk van de pandemie, de invasie in Oekraïne en zorgen over de veiligheid en het concurrentievermogen in de landbouw en andere sectoren, terwijl vanuit het oogpunt van het milieu kritiek klinkt dat de Green Deal niet ver genoeg gaat.

4.3. Wetgeving betreffende duurzaamheidsrapportage

4.3.1. Het actieplan voor duurzame financiering van de Europese Commissie is ontwikkeld met

- De Taxonomieverordening (2020/852)
- De Verordening betreffende informatieverstrekking over duurzaamheid in de financiële dienstensector (SFDR) – 2019/2088
- De Richtlijn met betrekking tot duurzaamheidsrapportering door ondernemingen (CSRD) – 2022/2464

4.3.2. De **Taxonomieverordening** voorziet in een classificatiesysteem ('taxonomie') dat criteria definieert voor economische activiteiten die zijn afgestemd op een netto nul traject in 2050 en de bredere milieudoelstellingen anders dan klimaat conform de Europese Green Deal. Het doel is te komen tot een gemeenschappelijke taal voor deze kwesties met duidelijke definities van wat duurzaam is, die als leidraad kunnen dienen voor investeringen met zes milieudoelstellingen in gedachten:

- Beperking van de klimaatverandering
- Aanpassing aan de klimaatverandering
- Duurzaam gebruik en bescherming van water en mariene hulpbronnen
- Transitie naar een circulaire economie
- Preventie en controle van verontreiniging
- Bescherming en herstel van biodiversiteit en ecosystemen

4.3.3. De ontwikkeling van die taxonomie in latere wetgeving (Gedelegeerde Verordening 2023/2486) was noodzakelijkerwijs politiek en moeilijk met een betwist resultaat, omdat de kwesties, waaronder energiebronnen, belangrijke economische en sociale punten van zorg van de EU-lidstaten en hun verschillende percepties raakten. Voor vastgoed zijn relevante economische activiteiten onder meer:

- De aankoop en het eigenaarschap van gebouwen
- De bouw van nieuwe gebouwen
- De renovatie van bestaande gebouwen

Om volgens de Taxonomieverordening als ecologisch duurzaam te worden geclassificeerd, moeten dergelijke economische activiteiten:

- Substantieel bijdragen aan één van de zes milieudoelstellingen van de verordeningen
- Geen significante schade aan de andere vijf milieudoelstellingen toebrengen
- Voldoen aan gedefinieerde 'minimumwaarborgen' (zoals de VN-richtlijnen voor het bedrijfsleven en mensenrechten), zodat dit niet tot negatieve sociale effecten leidt
- Aan de technische selectiecriteria voldoen

4.3.4. Hoewel toepassing van de Taxonomieverordening in dit stadium nog grotendeels vrijwillig is, vereisen andere EU-verordeningen en -richtlijnen bekendmaking van de geschiktheid voor en afstemming van economische activiteiten op de Taxonomieverordening. Entiteiten die onder de Richtlijn Niet-financiële Rapportage vallen, moesten het aandeel van de omzet uit en de kapitaal- en operationele uitgaven in verband met op de EU Taxonomie afgestemde activiteiten bekendmaken. In dit vroege stadium lijkt het erop dat het verzamelen van gegevens hiervoor een uitdaging vormt, maar wel noodzakelijk is. Het kan aangeven hoeveel van de economische activiteit van een bedrijf duurzaam is en wat gedaan kan worden om dit te verbeteren. Voor sommige markten kan goed bewijs van de mate van milieu gerelateerde duurzame economische activiteiten een concurrentievoordeel opleveren. Sommige investeerders of kredietverstrekkers willen mogelijk zeker stellen dat actie wordt ondernomen om de milieueffecten van vastgoed te verminderen en dat dit in de voorwaarden van overeenkomsten voor het kopen, bouwen en verhuren van vastgoed wordt vastgelegd.

4.3.5. De **Verordening betreffende informatieverschaffing over duurzaamheid in de financiële dienstensector (SFDR)** biedt voor financiële dienstverleners met meer dan 500 werknemers een kader voor het openbaar maken van de manier waarop activiteiten en investeringen op de EU-Taxonomie zijn afgestemd. De verordening is rechtstreeks van toepassing in de EU-lidstaten en verplicht financiële dienstverleners en eigenaren van financiële producten (en dus veel beleggers in vastgoed en vermogensbeheerders) om nu op jaarbasis milieu-, sociale en bestuurlijke overwegingen te beoordelen en openbaar te maken. De verordening is opgesteld met als doel vergelijking mogelijk te maken en zo weloverwogen beleggingsbeslissingen te nemen en de transparantie te verbeteren, groenwassen te verminderen en zo bereidwillig kapitaal te helpen bij de overstap naar als duurzamer beschouwde beleggingen en bedrijven.

4.3.6. De volgende verplichtingen tot openbaarmaking volgens de SFDR zijn van toepassing op een breed scala aan financiële instellingen en adviseurs:

- De negatieve gevolgen van investeringsbeslissingen op duurzaamheidsfactoren - de mogelijk negatieve gevolgen aangeven die een beleggingsbeslissing kan hebben op duurzaamheidsfactoren zoals energieprestaties, waterverbruik, biodiversiteit, personeelsaangelegenheden en mensenrechten, en hoe deze worden beperkt
- Nagaan hoe duurzaamheidsrisico's in beleggingsprocessen worden geïntegreerd - wat kan een negatieve invloed hebben op beleggingen en hoe wordt het beloningsbeleid op het beheer van duurzaamheidsrisico's afgestemd
- Duurzaamheidsinformatie verstrekken met betrekking tot financiële producten, waarbij voor sommige producten aanvullende informatie is vereist

4.3.7. De **Richtlijn met betrekking tot duurzaamheidsrapportering door ondernemingen (CSRD)** bouwt voort op de Richtlijn Niet-financiële Rapportage en verplicht bedrijven, inclusief bedrijven in de vastgoedsector, zoals investeerders en ontwikkelaars, die onder het toepassingsgebied van de richtlijn vallen, over een reeks onderwerpen, zoals energie-efficiëntie, koolstofemissies, sociale verantwoordelijkheid, diversiteit en inclusie te rapporteren, hun beleid, doelstellingen en prestaties bekend te maken en zekerheid met betrekking tot hun duurzaamheidsrapporten te verschaffen. Dit is bedoeld om transparantie te creëren en zo risico's en kansen beter te kunnen beoordelen, maar het brengt ook uitdagingen met zich mee op het gebied van naleving en rapportage. De eerste verslagen onder deze regeling moeten in 2025 over het boekjaar 2024 worden ingediend.

4.3.8. Buiten de EU voorzien de **Sustainability Disclosure Requirements** van het VK in duurzaamheid gerelateerde product labels, openbaarmakingen op product- en entiteitsniveau, een antigroenwasregel en aanvullende regels met betrekking tot duurzaam beleggen voor het VK. Dit bouwt voort op de implementatie van de TCFD door het Verenigd Koninkrijk in 2022 en vereist een op feiten gebaseerde norm die een absolute maatstaf is voor ecologische en/of sociale duurzaamheid.

5. Taxatie en duurzaamheid

- 5.1.** Een taxateur kan uitsluitend een advies over de waarde geven op basis van bewijs, waarbij hij zijn kennis van de markt tot uitdrukking brengt. Dat advies kan niet luiden dat iets een waarde zou moeten hebben of dat een huidige waarde in de toekomst geen stand zal houden, maar uitsluitend dat het een waarde heeft die op basis van een beoordeling van de beschikbare gegevens is geschat. Dat advies moet zodanig binnen de grenzen van het beschikbare bewijs worden onderbouwd en voorbereid, dat de opdrachtgever hierop kan vertrouwen met betrekking tot het doel waarvoor de opdracht tot de taxatie is verstrekt.
- 5.2.** Hoewel de standaardgrondslag voor taxatie de marktwaarde is, kunnen opdrachten voorkomen waarbij de taxateur duidelijk moet maken of de taxatie op een andere basis of op basis van specifieke aannames of voor de behoeften van een bepaalde opdrachtgever moet worden uitgevoerd, zoals bijvoorbeeld het gebruik van beleggingswaarde ('waarde voor wie'). Sommige duurzaamheidscriteria kunnen positieve of negatieve effecten op de waarde hebben voor mensen met verschillende belangen in hetzelfde actief. De handel in koolstofcompensatie uit grondactiva kan waarde bieden aan de houder/verkoper van de koolstofeenheden, maar de waarde van de grond voor een toekomstige potentiële koper verminderen.
- 5.3.** Het is niet mogelijk 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 consumenten. Uiteindelijk zijn dit binnen ieder regelgevend kader kwesties van vraag en aanbod en kunnen ze dus worden beïnvloed door veranderingen in de vraagpatronen van bedrijven, beleggers en, daarbuiten, consumenten en door wijzigingen in de verordeningen zelf.
- 5.4.** Markten maken steeds meer onderscheid tussen de waarde van vastgoedobjecten op grond van milieuoverwegingen, hoewel dit tussen regio's, marktsectoren en tussen primaire en tertiaire vastgoedobjecten kan verschillen. Zo is het mogelijk dat zeer energie-efficiënte gebouwen met een laag energieverbruik of objecten waaraan een erkend duurzaamheidscertificaat is toegekend op sommige markten extra waarde naar zich gaan toetrekken. 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 plaats maakt voor kortingen bij andere objecten.

Dit soort veranderingen zijn typisch voor de markt en daarom kan geen algemene regel worden vastgesteld voor welk effect deze kwesties op de waarde, de huurprijzen en het rendement van vastgoed hebben. Taxateurs moeten zich bewust zijn van dergelijke marktvariaties naarmate deze zich ontwikkelen en van de milieurisico's die relevant zijn voor het te taxeren vastgoedobject. De omstandigheden kunnen zodanig zijn dat het, afhankelijk van de opdracht en de zaak, gepast is commentaar te geven op risico's voor de waarde.

- 5.5.** 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 hiervan 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 aantoont 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 is, zullen deze kwesties heel anders worden beoordeeld dan wanneer iemand een huis koopt om in te wonen.

- 5.6.** Ook hierbij kunnen marktvloeden een rol spelen. Als sprake is van een sterke markt en een beperkte gebouwenvoorraad, 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 meer objecten beschikbaar zijn die aan de erkende duurzaamheidscriteria voldoen, kan dit voor de markt een differentiërende factor zijn, wellicht in het bijzonder als het marktsentiment zwak is.

- 5.7.** Voor bepaalde categorieën inschrijvers kunnen duurzaamheidskwesties belangrijker zijn; dit geldt waarschijnlijk in het bijzonder voor gebruikers in de publieke sector (zie bijvoorbeeld EVS 6 voor de eisen die energieregelgeving aan hen stelt). Dit geldt uiteraard zeker voor potentiële kopers/huurders voor wie ethische aspecten zwaarder wegen, of dit nu voortkomt uit persoonlijke overtuiging of wordt gemotiveerd door de voorschriften van een specifiek beleggingsfonds. Sommigen zijn misschien van nature geïnteresseerd in innovatie - 'pioniers' - of zien het als een commercieel voordeel, misschien met bijzonder belang in een zwakke markt.

- 5.8.** Weer anderen zien ze als criteria die relevant zijn voor potentiële verschuivingen in waarden. Mogelijk gaan zij ervan uit dat objecten die aan bepaalde normen voldoen 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 voor wat betreft de reactie van de markt in de toekomst of voor de specifieke criteria die ze hebben gekozen. Als dergelijke kopers voor de juiste criteria hebben gekozen en de markten inderdaad volgens hun verwachtingen bewegen, doen ze het mogelijk beter dan de markt in het algemeen door objecten aan te kopen die winst opleveren of door objecten af te stoten die meer aan duurzaamheidsrisico's zijn blootgesteld. Markten kunnen zich natuurlijk in allerlei onvoorziene richtingen bewegen of aan andere factoren relevantie toekennen. Voor wat betreft duurzaamheid is in de loop der tijd de nadruk tussen bepaalde kwesties anders komen te liggen, waarbij de bezorgdheid over klimaatverandering nu waarschijnlijk de overhand heeft. Deze aspecten van de markten kunnen bijzonder gevoelig zijn voor nieuwe inzichten in de problematiek, veranderingen in de regelgeving en risicobeoordelingen.
- 5.9.** Eén manier om dit gedrag te analyseren is door oog te hebben voor het feit dat die partijen hun beslissingen nemen op basis van de beleggingswaarde (zie EVS 2) bij het beoordelen van de waarde die een object met betrekking tot hun eigen doeleinden voor hen heeft. Als de beleggingswaarde van het object voor een belegger op basis van zijn criteria significant hoger is dan de marktwaarde hiervan, kan deze belegger dit als een kans zien. Als significante aantallen dat doen, kan dit de marktwaarde veranderen.
- 5.10.** 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. Het 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. Dergelijke gebouwen bieden relevante verschillen op het gebied van energie of andere kosten, een aantrekkelijker werkomgeving voor werknemers of helpen de huurder zijn favoriete imago naar zijn klanten uit te stralen. Sommige van de genoemde factoren zullen elkaar onvermijdelijk overlappen, waarbij het waarschijnlijk is dat de gebouwen die het meest aan duurzaamheidscriteria voldoen het meest recent zijn gebouwd en derhalve ook aan overige heersende normen voldoen en niet op de korte termijn zullen hoeven te worden gerenoveerd.

Objecten die in mindere mate aan duurzaamheidscriteria voldoen, zullen de meeste aanpassingskosten opleveren bij het renoveren om ze indien nodig aan strengere normen te laten voldoen, hetzij op grond van verwachtingen van de markt door ontwikkelingen op het gebied van wetgeving (zie EVS6 voor het voorbeeld betreffende energie) of doordat een waardevermindering dreigt ten opzichte van objecten die in grotere mate aan duurzaamheidscriteria voldoen. Sommige blijven echter op grond van andere kwaliteiten aantrekkelijk in de markt.

- 5.11.** Mocht een dergelijke benadering ten aanzien van specifieke criteria in de markt bredere acceptatie vinden, ongeacht of dit slechts voor bijvoorbeeld energie geldt of voor een breder scala aan problemen, dan zou deze op termijn de marktwaarde wel degelijk kunnen gaan beïnvloeden. In de praktijk hoeft een analyse hiervan vaak geen kwestie te zijn van duurzaamheid in het algemeen, maar van het waarderen van de rol van specifieke aspecten (zoals energie), die in wisselwerking kunnen treden met exploitatiekosten of die op dat moment in de belangstelling van de markt staan en mogelijk directer meetbaar zijn.
- 5.12.** Deze kwesties kunnen gecompliceerder liggen als een gebouw meerdere huurders heeft en de eigenaar en gebruikers verschillende verplichtingen, belangen en doelstellingen hebben.
- 5.13.** Ook wettelijke tussenkomst, inclusief eventuele toekomstige beperkingen betreffende de verhuur of het gebruik van objecten die niet aan bepaalde specificaties voldoen, kan de standpunten kleuren. Een benadering die ooit algemeen beperkt bleef tot de bewoonbaarheid van een object of de voorziening van basisdiensten, zoals sanitaire voorzieningen, wordt nu uitgebreid naar energie-efficiëntie en kan breder worden ontwikkeld.
- 5.14.** Hoewel sommige commentaren suggereren dat velen een premie betalen voor een object dat aan een bepaalde norm voldoet, wordt dit wellicht minder duidelijk uit het werkelijke gedrag, waar traditionele factoren vaak de uitkomst lijken te verklaren. Zoals altijd kan de context van de transactie helpen meer inzicht hierin te krijgen.
- 5.15.** Omgekeerd geldt dat naarmate duurzaamheid in toenemende mate via wetgeving, de markt en wellicht ook via de belastingen wordt afgedwongen, de kosten voor naleving en verbetering voor menig bestaand object of voor complexere nieuwbouwvoorstellen (zoals bepaalde programma's voor stedelijke vernieuwing) de waarde hiervan nadelig zullen beïnvloeden.

- 5.16. Benaderingen** – Hoewel steeds meer aandacht is voor duurzaamheidskwesties, wordt vaak opgemerkt dat deze veelal niet in de marktwaarde zijn terug te vinden. Dit kan eenvoudigweg een observatie zijn dat ze op dat moment niet als belangrijk voor waarden worden gezien. Langetermijnkwesties kunnen minder belangrijk zijn voor deelnemers in markten waar transacties op korte termijn plaatsvinden of met kortetermijnleningen worden gefinancierd.
- 5.17.** Naarmate echter 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. Bovendien kunnen de effecten subtiel maar alomtegenwoordig zijn, niet op zichzelf staan en mogelijk door slechts een fractie van de kopers of huurders worden veroorzaakt, maar voldoende zijn om de waarden te beïnvloeden, zoals blijkt uit sommige onderzoeken op basis van de analyse van grote steekproeven uit gegevens voor transacties. Andere markten kunnen worden beïnvloed door grootschalige of goed gepubliceerde milieugerichte aankopen. Het effect hiervan hoeft natuurlijk niet te zijn dat dit een meerwaarde verleent ten opzichte van andere objecten, maar kan juist zijn dat objecten die in mindere mate aan de geldende criteria voldoen minder waard worden.
- 5.18.** Doorgaans dient iedere erkende certificering of beoordeling die aan het object wordt toegekend te worden gemeld.
- 5.19.** Duurzaamheid, energie-efficiëntie en 'groene' kenmerken kunnen uitsluitend een rol in de taxatie 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 automatisch en op zichzelf tot een waardevermeerdering of waardevermindering van een object leidt. Het effect van zo'n kenmerk kan van moment tot moment en per sector, gebruik of regio verschillen.
- 5.20.** Alle bestaande taxatiemethoden – directe vergelijking van waarde, inkomsten en vervangingskosten – kunnen geschikt zijn voor het taxeren van duurzame gebouwen. Vergelijkbare transacties zijn het beste bewijs van de bereidheid van de markt om voor bepaalde eigenschappen van gebouwen te betalen, maar naarmate eigenaren en gebruikers van objecten op de zich ontwikkelende problemen reageren, neemt het directe vergelijkingsmateriaal mogelijk af en kan meer aanpassing nodig zijn.

- 5.21.** In bepaalde markten kan het zijn dat taxateurs proberen geavanceerde statistische methoden toe te passen om de duurzaamheidswaarde als onderdeel van de analyse vast te stellen. Dit kan afhankelijk zijn van de kwaliteit, reikwijdte en relevantie van beschikbare gegevens en vaardigheid op het gebied van de objectieve analyse. Toepassing van de meervoudige regressieanalyse kan meer erudiete opdrachtgevers overhalen. De contingente-waarderingsmethode, de hedonische prijsstellingsmethode en ook de kosten-batenanalyse kunnen hierbij worden toegepast, maar het risico daarvan is dat ze resultaten opleveren die onzeker zijn, buitengewoon gevoelig zijn voor veranderende aannames en een grote reikwijdte hebben, waarvoor geen duidelijk bewijs bestaat dat deze door de markt worden ondersteund of zelfs een marktwaarde opleveren. De taxateur kan ook gebruikmaken van analyse van omvangrijke steekproeven uit gegevens. Hoewel dit zelfs relatief subtiele effecten kan verduidelijken, moeten de blijkbaar aangetoonde statistische verbanden objectief worden getest en zijn deze mogelijk sowieso niet relevant voor veel vastgoedobjecten, zoals objecten die meer individueel zijn of binnen kleinere sectoren liggen.
- 5.22.** Discounted Cash Flow (verdisconteerde kasstroom - DCF) kan een manier zijn om verschillende profielen van exploitatie- en renovatiekosten in aanmerking te nemen en te vergelijken, maar ook een inspectie betreffende de veroudering van activa, de benadering van afschrijving en de bijkomende risico's vereisen.
- 5.23.** Eén praktisch probleem is dat duurzaamheidsaspecten niet op zichzelf staan maar, zoals eerder reeds opgemerkt, met andere factoren overlappen. Zo kan energie-efficiëntie bijvoorbeeld gunstig en kostenbesparend zijn, een kwalitatief hoogwaardiger werkomgeving creëren en een aspect van een modern gebouw vormen dat als zodanig minder onderhoudskosten oplevert, minder snel hoeft te worden opgeknapt en op een aantrekkelijkere locatie staat. Dit wil echter niet zeggen dat energie-efficiëntie op zich de doorslaggevende factor voor de waarde vormt.
- 5.24.** De geschiktheid of het potentieel van een object, zoals maar niet beperkt tot landbouwgrond of bos, om mogelijkheden te bieden in het gebruik of beheer hiervan om aan duurzaamheidsdoelstellingen of verplichtingen te voldoen, of het nu gaat om transacties voor het leveren van biodiversiteitscompensatie om ontwikkelingen elders mogelijk te maken of om het gebruik hiervan voor koolstofvastlegging, het verminderen van overstromingen, verbetering van de luchtkwaliteit, ontwikkeling van hernieuwbare energie of andere doeleinden, kan extra waarde aan het object bieden. Waar deze transacties nieuwe activaklassen creëren, kunnen de definities en robuustheid hiervan relevant zijn.

Als een verhandelbaar duurzaamheidsaspect, zoals een koolstofkrediet, is verkocht, kan dit de potentiële toekomstige kansen voor het vastgoedobject verminderen of een verplichting creëren voor het object of de eigenaar, met mogelijk nadelige gevolgen voor de waarde. Ook onderwerping aan de beperkingen van een wettelijke milieu- of ander voorschrift, zoals binnen een speciale beschermingszone volgens de Europese Habitatrichtlijn, een speciale beschermingszone volgens de Vogelrichtlijn of binnen een stroomgebied dat wordt geacht ecologisch belangrijke gebieden te beïnvloeden, kan de waarde volgens marktvoorkeuren beïnvloeden.

- 5.25.** De combinatie van beleidskwesties met betrekking tot klimaatverandering, efficiënt gebruik van hulpbronnen en de natuurlijke omgeving die de komende jaren geleidelijke veranderingen vereisen, wordt steeds relevanter voor beslissingen over het gebruik en de waarde van vastgoedobjecten. Sommige objecten die door de effecten van klimaatverandering worden bedreigd of niet aan nieuwe eisen kunnen voldoen, kunnen hun waarde verliezen; andere objecten kunnen waarde vinden in nieuwe mogelijkheden. De verwachtingen van vastgoedmarkten zullen rekening houden met dergelijke factoren wanneer kopers en huurders deze relevant achten, of het nu gaat om fysieke feiten, sentiment, wetgeving of belastingen. Vastgoedbeheer en de bijbehorende kostenstructuren zullen volledig rekening gaan houden met deze zaken, misschien vooral omdat levenscycluskosten vaak aanduiden dat bestaande objecten het best gebruikt kunnen worden door ze op basis van deze eisen te renoveren in plaats van ze door nieuwe gebouwen te vervangen. In wezen zal de markt nog steeds naar het nut van een object voor de potentiële gebruikers kijken en dus zal rekening worden gehouden met deze kwesties, naast de praktische aanpasbaarheid en flexibiliteit met de ruimte en faciliteiten die het biedt. Het is de taak van de taxateur om, indien relevant, inzicht in deze kwesties en de reactie van de markt hierop te krijgen en deze te interpreteren, waarbij hij zijn professionele oordeel toepast op het beschikbare bewijsmateriaal om de waarde van een vastgoedobject op een bepaald moment te bepalen, zodat een opdrachtgever weloverwogen beslissingen kan nemen.

VII.

European Valuation Information Papers

EVIP 1 Taxeren in niet-transparante markten

1. Het nauwkeurig bepalen van de waarde van een vastgoedobject is cruciaal voor de verschillende partijen die actief zijn op de vastgoedmarkt: kopers en verkopers, eigenaren en beleggers, ontwikkelaars en makelaars, maar ook banken, de staat, lokale overheden en belastingdiensten.
2. De praktijk van het taxeren van vastgoed is niet universeel, maar de taxateur probeert, ongeacht het land waarin hij of zij actief is, toegang te krijgen tot het beste marktbewijs dat als basis voor de taxatie van het vastgoed kan dienen. In ieder land kan men wetgeving, jurisprudentie, normen en/of aanbevelingen van beroepsorganisaties vinden die aangeven welk vergelijkbaar marktbewijs als het beste wordt beschouwd.
3. In het ideale geval is de marktanalyse voor de taxatie van vastgoed gebaseerd op transactieprizen en kenmerken van verkochte vastgoedobjecten uit verkoopcontracten of andere documenten. Dit is mogelijk voor sommige Europese landen waar vastgoedprizen officieel worden geregistreerd.
4. De transactieprijs van een object is de betrouwbare en werkelijke (reële) prijs van het verkochte object, afgeleid uit de meest betrouwbare bron, de notariële akte. Transactieprizen voor vastgoed worden ook wel overdrachtprijzen genoemd.

5. De transactieprijs is het resultaat van de vergelijking tussen vraag en aanbod van vastgoed. Het aanbod wordt meestal geschat op basis van het aantal beschikbare verkoopaanbiedingen. Gegevens betreffende het aanbod van vastgoed worden niet verzameld door overheidsinstellingen, die meestal alleen de bestaande voorraad van vastgoed registreren. Het aanbod van vastgoed wordt gerapporteerd door commerciële bureaus die de markt voortdurend in de gaten houden (rapporten hebben meestal betrekking op eersteklas vastgoedobjecten op belangrijke locaties). Gegevens over het aanbod kunnen worden opgevraagd bij talloze makelaarskantoren en op populaire portalen die vastgoed te koop aanbieden. Niet alle landen maken gebruik van exclusieve makelaarsovereenkomsten, zodat hetzelfde vastgoedobject herhaaldelijk door meerdere makelaars tegelijk te koop wordt aangeboden, soms tegen verschillende prijzen, en de beschrijvingen van de locatie en de kenmerken van het vastgoedobject variëren. Het aanbod wordt bepaald door: de bestaande voorraad vastgoedobjecten, de omvang van renovaties en upgrades die worden uitgevoerd, verlies van vastgoedobjecten (sloop) en wijzigingen in de functie hiervan, nieuwbouw, bestemmingsplannen, de tijdsduur voor het verstrekken van bouwvergunningen, het niveau van economische activiteit, het prijsniveau in de bouwsector, enz. De vraag naar vastgoed wordt gemeten aan de hand van het aantal markttransacties dat daadwerkelijk wordt afgesloten. De belangrijkste factoren die de vraag naar vastgoed bepalen zijn: prijzen (huurprijzen, rentetarieven), specifieke behoeften en de mate waarin deze worden vervuld, economische factoren, de toestand van de arbeidsmarkt, demografische factoren, migratieprocessen, voorkeuren, enz.
6. Helaas zijn vastgoedmarkten niet in alle landen transparant. In transparante markten hebben taxateurs toegang tot direct transactiebewijs, waarbij ze vaak de neiging hebben informatie over de aanbiedingsprijs af te wijzen, omdat deze te veel van de transactieprijs afwijkt. Daarom moet voorzichtig worden omgegaan met aanbiedingsprijzen. In markten waar toegang tot werkelijke transacties moeilijk is, zal informatie over de aanbiedingsprijs echter nuttig zijn. In sommige landen bestaan problemen met de beschikbaarheid van transactiegegevens - contracten worden niet geregistreerd of de toegang hiertoe is duur, waardoor ze onbereikbaar zijn voor één taxateur. Soms is de informatie over vastgoedprijzen in verkoopcontracten onvoldoende betrouwbaar. De in de akten vermelde transactieprijsen kunnen de werkelijke prijzen zijn (gelijk aan het bedrag waarvoor het object werd aangekocht) of ze kunnen 'onjuist' zijn. De werkelijke prijzen omvatten voornamelijk de marktprijzen, maar er verschijnen ook 'amateurprijzen', d.w.z. de werkelijke bedragen die voor de objecten werden betaald, maar door de subjectiviteit van de verkoper en/of de koper zijn beïnvloed. 'Onjuiste' prijzen daarentegen ontstaan wanneer de partijen bij een transactie de transactieprijs te laag of te hoog willen schatten. Een te lage prijs kan tot doel hebben de belastinggrondslag voor de aankoop van het vastgoedobject te verlagen en een te hoge prijs kan een overwaardering van de hypothecaire zekerheid of een verlaging van de minimale aanbetaling die nodig is om een lening te krijgen, ondersteunen.

7. Bovendien is de informatie in notariële akten beperkt tot basisadresgegevens en onnauwkeurige kenmerken, waardoor het onmogelijk is de onderscheidende kenmerken van objecten te bepalen en de bijdrage van de invloed van individuele kenmerken op de prijsvorming te bestuderen. Transactieprijzen zijn met een tijdsverschil beschikbaar voor taxateurs en dit is ongelijk, waardoor het moeilijk is prijsveranderingen in de loop van de tijd te analyseren. Er zijn gevallen waarin de markt statisch is en het niveau van de transactieprijzen onveranderd blijft, maar de markt kan ook dalen of stijgen.
8. De nadelen van het gebruik van uitsluitend transactieprijzen voor marktanalyse en taxatie van vastgoedobjecten moedigen het gebruik van aanbiedingsprijzen aan. Het gebrek aan markttransparantie dat wordt veroorzaakt door het niet bekendmaken van de werkelijke consistentie van verkoopprijzen maakt het noodzakelijk voor taxateurs om in een marktbenadering aanbiedingsprijzen als een vergelijkend element of één van die elementen te gebruiken. De aanbiedingsprijs van een object is de prijs die door de verkoper met behulp van een taxateur, makelaar of zelfstandig wordt bepaald. De aanbiedingsprijs wordt meestal afgeleid van de prijzen op de markt, de vraag, de technische en bruikbare staat van het object, de locatie en andere kenmerken van het object. Vaak blaast de bidder de vraagprijs op om deze tijdens de onderhandelingen met de potentiële koper te kunnen verlagen. De aanbiedingsprijs kan in de loop van de tijd fluctueren, bijvoorbeeld dalen als weinig interesse in het object wordt getoond of stijgen als veel interesse is in het bod.
9. Uit observatie van het gedrag van bidders blijkt dat in sommige marktsectoren een bepaalde minimumprijs bestaat die bepalend is voor de beslissing om te verkopen of, voor verkopers die zich niet in een gedwongen situatie bevinden, de verkoop uit te stellen in plaats van tegen een onbevredigende prijs te verkopen.
10. Als gevolg van de diversiteit van objecten en de verwachtingen van verkopers is de bandbreedte van de aanbiedingsprijzen groot, vaak groter dan dat van de transactieprijzen.
11. Een voor de hand liggend probleem dat voortvloeit uit het gebruik van aanbiedingsprijzen voor marktanalyse en taxatie van vastgoed is (meestal) het gebrek aan overeenstemming met de werkelijke verkoopprijzen. In sommige landen liggen, afhankelijk van de marktsituatie de vraagprijzen lager dan de verkoopprijzen. In andere landen is het tegenovergestelde het geval. Dit heeft niet alleen te maken met de fase van de conjunctuurencyclus waarin de markt zich op dat moment bevindt, maar ook met culturele overwegingen. In sommige landen onderhandelen kopers over de prijs; in andere landen doen ze een niet-onderhandelbaar bod aan de verkoper. Door de marktcyclus en de mate van liquiditeit hiervan in beschouwing te nemen, kan een taxateur met ervaring in een bepaalde markt de relatie tussen de aanbiedingsprijzen en de waarschijnlijke verkoopprijzen van een vastgoedobject beoordelen en daarom is, bij afwezigheid van andere betrouwbare prijsgegevens, het gebruik van de informatie betreffende de aanbiedingsprijs belangrijk en wenselijk.

12. In de internationale vastgoedtaxatieliteratuur wordt voor het interpreteren van de markt het belang erkend van het analyseren van de relatie tussen vraagprijzen en verkoopprijzen of de tijd op de markt.
13. De omvang van de transacties in de markt in verhouding tot de omvang van het aanbod bepaalt of de markt in evenwicht is of dat sprake is van een verkopers- of kopersmarkt. Sommige analisten gaan ervan uit dat een vastgoedmarkt relatief in evenwicht is wanneer het huidige aantal aanbiedingen gelijk is aan het aantal transacties dat in de laatste vier kwartalen is afgerond. Anderen geloven dat de vastgoedmarkt meestal permanent uit balans is, wat onder andere wordt veroorzaakt door de starheid van de aanbiedingsprijzen. Het op lange termijn handhaven van een hoog niveau van vraagprijzen in een situatie van overaanbod veroorzaakt onevenwichtigheden op lange termijn.
14. Er zijn twee soorten onevenwichtige marktsituaties: overvraag (verkopersmarkt) en overaanbod (kopersmarkt).
15. Er is sprake van een verkopersmarkt wanneer de vraag naar vastgoed groter is dan het aanbod. Dit betekent dat op dat moment een lager aantal vastgoedobjecten te koop wordt aangeboden dan het aantal afgesloten vastgoedtransacties. Een klein of afnemend verschil tussen vraag- en transactieprizen impliceert een gunstige of verbeterende positie voor de verkoper. Dit type markt betekent dat het gemakkelijk is om het object van de hand te doen, wat tot uiting komt in de korte tijd die nodig is om de transactie af te ronden.
16. Er is sprake van een kopersmarkt wanneer het aanbod van vastgoed groter is dan de vraag – dit is vooral het geval wanneer de financiële draagkracht van potentiële kopers afneemt (bijvoorbeeld door een strenger kredietbeleid van banken, een economische vertraging of crisis). In dit geval is het aantal vastgoedobjecten dat op een bepaald moment te koop wordt aangeboden hoger dan het aantal afgesloten vastgoedtransacties. Een groot of toenemend verschil tussen transactie- en aanbiedingsprijzen impliceert een gunstige positie voor de koper. In een dergelijke situatie zullen klanten kortingen op de prijs verwachten (vooral klanten die de aankoop met eigen geld financieren). Verkopers moeten dan beslissen of ze de prijs verlagen of de verkoop uitstellen. Een situatie waarin de aanbiedingsprijzen vaak hoger zijn dan de transactieprizen, gecombineerd met de terughoudendheid van verkopers om de prijs te verlagen of dit uit te stellen, verlengt de periode dat het object in de markt wordt aangeboden.
17. Opgemerkt dient te worden dat vraagprijzen geen tastbaar resultaat vormen van de krachten van vraag en aanbod en daarom geen volledig betrouwbare informatiebron met betrekking tot de marktsituatie zijn. Zij weerspiegelen vooral de verwachtingen van de aanbodzijde van de markt. Door vergelijking met transactieprizen kunnen zij echter wel nuttig zijn om de fase van de marktcyclus vast te stellen.

- 18.** In het geval van een verkopersmarkt hebben we meestal te maken met een expansiefase (afnemend aantal gevallen van vraagprijzen die hoger liggen dan de transactieprijzen) of een fase van hoogconjunctuur (lichte prevalentie van vraagprijzen boven transactieprijzen). Bovendien kunnen in perioden van hoogconjunctuur of het ontstaan van 'zeepbellen' in de vastgoedmarkt sommige (weinige) objecten tegen prijzen worden verkocht die hoger liggen dan de vraagprijs, wat bijvoorbeeld het gevolg is van 'biedingsoorlogen', waarbij meerdere aanbiedingen worden gedaan.
- 19.** Een kopersmarkt zal overeenkomen met een recessiefase (toenemende prevalentie van vraagprijzen boven transactieprijzen) of een depressiefase (bevestigde langdurige prevalentie van vraagprijzen boven transactieprijzen).
- 20.** De prijs van vastgoed is onderhevig aan marktregels en kan veranderen onder invloed van factoren die rechtstreeks voortkomen uit de markt en externe, macro-economische factoren. Transactieprijzen informeren marktdeelnemers of de door hen toegewezen middelen optimale resultaten zal opleveren. Daarom vormen zij een signaal dat de richting van de middelenstromen aangeeft en een stimulans om activiteiten te ondernemen of stop te zetten. Informatie over afgesloten transacties en de prijzen die zijn overeengekomen als resultaat van de onderhandelingen tussen de partijen is meestal met vertraging beschikbaar. Het aankoopproces kan een paar weken tot zelfs een paar maanden duren, vaak afhankelijk van de financieringsbron (kortere tijd in het geval van eigen vermogen van de koper, langer met bankkrediet). Als gevolg van de versnippering van de vastgoedmarkt en de juridische formaliteiten die bij vastgoedtransacties komen kijken, kan bovendien wel een half jaar verstrijken tussen het sluiten van de voorlopige verkoopovereenkomst en het moment waarop de taxateur informatie over de in de definitieve overeenkomst opgenomen transactieprijs kan krijgen.
- 21.** In een omgeving van dynamische marktveranderingen is het daarom bijzonder belangrijk de verkoopaanbiedingen bij te houden, ondanks het feit dat deze slechts een graadmeter zijn voor de transactieprijzen.

EVIP 2 Portefeuilletaxatie

- 1. Een portefeuilletaxatie**
- 2. Een portefeuilletaxatie uitvoeren**
- 3. Het resultaat**
- 4. Waarden van onderdelen van objecten**
- 5. De reële waarde van een portefeuille voor jaarrekeningen rapporteren**

1. Een portefeuilletaxatie

- 1.1.** Voor de portefeuilletaxatie is een portefeuille een verzameling vastgoedobjecten in eigendom van één persoon of entiteit die als geheel moet worden getaxeerd. Of het nu veel of weinig objecten zijn en of zij onderling afhankelijk of afzonderlijk zijn, de basis van de portefeuilletaxatie is de opdracht dat de objecten als een geheel moeten worden getaxeerd. Deze interpretatie neemt de vraag weg of een portefeuille een minimumaantal objecten moet bevatten.
- 1.2.** Hoewel van de taxateur ook kan worden verlangd dat hij waarden verstrekt voor de afzonderlijke vastgoedobjecten binnen de portefeuille en dit vaak deel uitmaakt van de werkzaamheden voor het opstellen van een portefeuilletaxatie, kan de waarde van de portefeuille groter of kleiner zijn dan het totaal van de waarden van de samenstellende delen van de portefeuille. Ieder verschil tussen die twee getallen kan dan een leidraad zijn voor het bedrijfsbeleid van de opdrachtgever, de marketingstrategie of voor andere doeleinden.
- 1.3.** Het verschil tussen de twee benaderingen kan als volgt worden gezien:
- Een 'top down' portefeuilletaxatie, waarbij het actief uit de gecombineerde portefeuille bestaat
 - Een componentwaardering die 'bottom up' werkt vanuit de waarde van ieder binnen de portefeuille geïdentificeerd vastgoedobject
- 1.4.** Het is het meest direct voor de opdracht om een portefeuille van objecten te definiëren als de enkele entiteit die moet worden getaxeerd zonder een aanname of speciale veronderstelling te hoeven doen, zoals:
- De taxateur moet op basis van de opdracht weten of de objecten als geheel of afzonderlijk moeten worden getaxeerd. In gevallen waarin de opdracht onduidelijk is of de situatie niet absoluut kan worden vastgesteld (zoals misschien bij omstreden eigendom), kan de benadering van het uitgangspunt van een portefeuilletaxatie passend zijn wanneer dit in overeenstemming is met de opdracht.
 - Om een bijzonder uitgangspunt te zijn, zou de verklaring op dat moment onwaar moeten zijn. Het zou dus gaan om een hypothetische omstandigheid, zoals wanneer een vastgoedobject aan andere objecten kan worden toegevoegd, waardoor een portefeuille wordt vergroot of gecreëerd of waardoor de waarde van een portefeuille mogelijk wordt verhoogd of verlaagd

1.5. Voorbeelden van vastgoedportefeuilles zijn onder andere:

- Een verzameling beleggingsobjecten die om ongeacht welke reden als geheel verkocht zouden kunnen worden
- Een landgoed waar het hoofdgebouw, de voorzieningen en andere grond met andere woningen onder sommige omstandigheden een collectieve waarde kunnen bieden die hoger is dan de waarde van de samenstellende delen
- Grond die wordt verzameld ter voorbereiding op een ontwikkelingsproject
- Vastgoedobjecten met gesecuritiseerde hypotheek (ook wel hypotheekobligaties of Mortgage-Backed Securities genoemd)
- Een verzameling objecten in bezit van overheidsinstanties, zoals scholen

1.6. In de context van een vastgoedportefeuille kan de waarde verschillend liggen:

- Wanneer een portefeuille objecten beschikbaar en aantrekkelijk maakt voor een ander type bidder, zoals wanneer de kans om duizend woningen te kopen interessant kan zijn voor particuliere of institutionele beleggers, maar niet voor de individuen die afzonderlijke objecten willen om te bewonen
- Risicospreiding door een gevarieerde portefeuille
- Synergie in kosten en beheer
- Omstandigheden waarin afzonderlijke afstotingen te omslachtig, te traag of te onzeker zouden zijn, met het risico dat de afstotingen niet volledig worden voltooid
- Andere redenen

1.7. Het hangt volledig af van de omstandigheden en markten op dat moment of:

- Een portefeuille van objecten een andere waarde heeft dan het totaal van de waarden van de samenstellende delen
- Een dergelijk verschil positief of negatief is

Als een portefeuille een meerprijs biedt, zodat deze als geheel meer waard is dan het eenvoudige totaal van de waarden van de onderdelen, is de kans groter dat deze wordt behouden, als geheel op de markt wordt gebracht of misschien door overname wordt uitgebreid. Als de portefeuille een waarde heeft die minder is dan de som van de delen, vergroot dit, afhankelijk van operationele kwesties, de kans dat de portefeuille in delen wordt verkocht. Het potentieel voor het verkrijgen van die afzonderlijke waarden kan een mogelijke reden voor aankoop zijn.

2. Een portefeuilletaxatie uitvoeren

- 2.1. De taxatie van een aantal objecten als een portefeuille wordt op dezelfde manier uitgevoerd als de taxatie van een individueel object met instructie en opdracht, inspectie, onderzoek, analyse, waarde advies en rapportage. Hoewel de omvang van het werk voor grotere of meer diverse portefeuilles van invloed kan zijn op hoe deze processen worden uitgevoerd, blijft het de taak om een professioneel advies omtrent de waarde van de portefeuille te geven.
- 2.2. De volledige omvang van de portefeuille moet worden gedefinieerd en vastgelegd. Er mag geen twijfel bestaan over welk object in aanmerking is genomen en dus waarop de taxatie betrekking heeft. Dat kan aannames vereisen over onzekere grenzen of feiten.
- 2.3. Een portefeuille met een groot aantal objecten kan uit praktische noodzaak worden onderzocht door slechts een fractie of een steekproef van objecten nader te inspecteren, waarbij de taxateur deze gebruikt om de zaken die relevant zijn te taxeren en, voor zover deze representatief zijn voor de portefeuille als geheel, de waarde hiervan te bepalen. Dit vereist zorgvuldigheid zowel bij het selecteren van de betreffende steekproef, zodat deze informatief is voor de portefeuille als geheel, als bij de professionele toepassing van statistische technieken die bij deze taak worden toegepast.
- 2.4. **Gebruik van statistische hulpmiddelen en geautomatiseerde taxatiemodellen** - De taxateur kan statistische hulpmiddelen gebruiken om metingen van de verdeling en verschillen van waarden en de gevoeligheid van de uitkomst voor bepaalde aannames te testen. Dit kunnen specifieke tools zijn, algemene statistische pakketten of van een geautomatiseerd taxatiemodel (Automated Valuation Model - AVM) afgeleide tools.
- 2.5. Dit kan, afhankelijk van de omvang van de portefeuille, aanleiding zijn om het gebruik van een geautomatiseerd taxatiemodel te overwegen. Als bureautak is dit meer geschikt voor grootschalige taxaties dan voor individuele objecten.
- 2.6. Als taxateurs vertrouwen hebben in:
 - De representativiteit van de gebruikte gegevens, inclusief de relevantie voor vastgoedobjecten in de portefeuille (zoals geografisch gebied en marktsector), het type (werkelijke resultaten van transacties of slechts vraagprijzen of andere taxaties) en de omvang hiervan; en
 - De geschiktheid van de regels die het model gebruikt om de prijs te schatten, mogelijk met inbegrip van hoe deze voor veranderende markten worden herzien

kan een geautomatiseerd taxatiemodel hen helpen bij het vormen van het definitief oordeel over de waarde.

- 2.7.** Het is belangrijk om niet te vergeten dat statistische technieken, statistische hulpmiddelen en geautomatiseerde taxatiemodellen wiskundige hulpmiddelen zijn bij berekeningen en niet het professionele oordeel bieden dat nodig is om de waarde te bepalen: dat is de taak en verantwoordelijkheid van de taxateur.
- 2.8. Gebruikmaken van andere taxateurs en professionals** - Een taxateur die de opdracht krijgt een grote portefeuille te taxeren, kan de hulp van anderen nodig hebben om de opdracht uit te voeren. Wanneer een portefeuille verschillende soorten vastgoedobjecten bevat, moet de taxateur mogelijk een beroep doen op de diensten van een andere taxateur die deskundig is op het gebied van vastgoedobjecten die buiten haar/zijn expertise vallen of op andere professionals die aanvullende expertise kunnen bieden.
- 2.9.** Een dergelijke behoefte kan met name van toepassing zijn wanneer:
- Een portefeuille een meer ongebruikelijk actief (zoals bijvoorbeeld een steengroeve) of een object met een speciale toepassing bevat
 - De portefeuille geografisch divers is, in meer dan één land of over de gehele Europese Unie verspreid ligt, wat het voor de taxateur moeilijker maakt om alle objecten te inspecteren of inzicht hierin te krijgen in verband met mogelijke problemen van verschillende wetgeving, taal en cultuur waarmee rekening moet worden gehouden. Als een portefeuille objecten in verschillende rechtsgebieden bevat, zal het vaak verstandig zijn voor de taxateur om een beroep te doen op de diensten van een andere taxateur met kennis van die gebieden.
 - De portefeuille ook andere te taxeren zaken dan vastgoedobjecten bevat, zoals zakelijke belangen, installaties en machines, door de opdrachtgever geëxploiteerde duurzame energie-installaties of beeldende kunst
- 2.10.** In dergelijke gevallen kan de taxateur die de opdracht heeft gekregen als centrale coördinator voor het project optreden met de algehele verantwoordelijkheid voor het door anderen uitgevoerde werk.
- 2.11.** Net als bij een enkel vastgoedobject is het de taak om op een professionele manier een professioneel oordeel te geven over de waarde van de portefeuille als geheel, waarop de opdrachtgever kan vertrouwen en dat hij kan verdedigen. De gevolgde procedures moeten in de opdrachtvoorwaarden zijn opgenomen en in het taxatierapport worden vastgelegd.

3. Het resultaat

- 3.1.** Het resultaat is de mening van de taxateur over de waarde van de portefeuille als geheel. Het is geen taxatie van de delen van de portefeuille die afzonderlijk worden bekeken, hoewel dat ook gevraagd zou kunnen worden.
- 3.2.** Als de opdracht een portefeuilletaxatie betreft, is iedere verdere observatie slechts als opmerking bedoeld. Evenals het eventueel bespreken van het marktrisico, kan dit ook een standpunt inhouden over de vraag of de waarde van de portefeuille een premie of korting biedt ten opzichte van het totaal van de waarden van de samenstellende objecten.
- 3.3.** Een mogelijk onderwerp voor een opmerking over de taxatie is of een enkel actief, factor of ander kenmerk binnen de portefeuille een onevenredig effect op de waarde van de portefeuille heeft. Hoewel dit zowel een positieve als een negatieve invloed kan hebben, kan het belangrijker zijn als dat individuele object een negatieve waarde heeft.

4. Waarden van onderdelen van objecten

- 4.1.** De instructie van de opdrachtgever kan ook een taxatie van de samenstellende objecten van de portefeuille vereisen. Dit zou een ander oordeel over de waarde zijn, dit keer gebaseerd op afzonderlijke verkoop van de objecten.
- 4.2.** Soms kan dit een oordeel vereisen over het niveau waarop de portefeuille wordt opgesplitst. Dat zou kunnen berusten op een visie op de delen waarin de portefeuille het best op de markt kan worden gebracht (als deze niet als geheel op de markt wordt gebracht). Het is mogelijk dat verschillende potentieel afzonderlijke objecten toch samen worden verkocht vanwege de waarde die dat zou opleveren. Dit kan gelden voor landbouvvelden of in gevallen waarin ontwikkelingspercelen het best in grotere eenheden kunnen worden verkocht of als een groep objecten synergie oplevert.
- 4.3.** In de praktijk vereist een taxatie van een portefeuille waarschijnlijk voldoende beoordeling van de componenten van de portefeuille om de taxateur in staat te stellen zich een beeld van hun individuele waarden en dus van het totaal van die waarden te vormen. Echter en tenzij zodanig geïnstrueerd, is dit mogelijk niet opgesteld volgens de normen die zijn vereist om een dergelijk standpunt als een professionele mening over de waarde van ieder component te kunnen beschouwen.

5. De reële waarde van een portefeuille voor jaarrekeningen rapporteren

(zie EVGN 5 voor een uitgebreidere bespreking van reële waarde voor IFRS)

- 5.1.** IFRS 13, Waardering tegen reële waarde verwijst naar het te taxeren actief als de 'rekeneenheid' die een portefeuille van objecten kan vormen. Deze bepaalt dat:

"Het doel van een waardering tegen reële waarde is het schatten van de prijs waartegen een regelmatige transactie om een actief te verkopen of een verplichting over te dragen zou plaatsvinden tussen marktdeelnemers op de waarderingsdatum in de huidige marktomstandigheden. Een waardering tegen reële waarde vereist dat een entiteit elk van de volgende punten bepaalt (IFRS 13:B2):

- *Het specifieke actief dat, of de specifieke verplichting die, het onderwerp van de waardering is (in overeenstemming met de eenheid van dat actief of de verplichting)*
- *Voor een niet-financieel actief, de waarderingspremissie die geëigend is voor de waardering (in overeenstemming met het maximale en optimale gebruik)*
- *De belangrijkste (of voordeligste) markt voor het actief of de verplichting*
- *De waarderingstechniek(en) die geëigend is (zijn) voor de waardering, rekening houdend met de beschikbaarheid van gegevens waarmee inputs worden ontwikkeld die de veronderstellingen vertegenwoordigen waarvan marktdeelnemers bij de waardering van het actief of de verplichting zouden uitgaan en het niveau van de reële waarde hiërarchie waarin de inputs zijn ingedeeld."*

- 5.2.** IFRS 13 vereist dat de rekeneenheid wordt vastgesteld voordat de reële waarde wordt bepaald. Deze moet worden gedefinieerd als het niveau waarop een actief of een verplichting in een IFRS wordt samengevoegd of opgesplitst voor erkenning.

- 5.3.** De door IFRS 13.48 toegestane 'uitzondering voor portefeuilles' lijkt uitsluitend direct van toepassing te zijn op financiële instrumenten binnen IAS 39, waarbij gedefinieerde financiële activa en financiële verplichtingen samen met compenserende marktrisico's of tegenpartijkredietrisico's als een portefeuille worden beheerd en dan nog uitsluitend voor hiervoor in aanmerking komende entiteiten. Onder die voorwaarden lijkt deze uitzondering niet relevant voor vastgoedobjecten.

- 5.4.** De richtlijn om rekening te houden met de gunstigste markt voor het actief en de verwijzing naar “het hoogste en beste gebruik hiervan” (zoals gedefinieerd door IFRS voor dit doel) wijzen echter op de mogelijkheid een vastgoedportefeuille voor dit doel op portefeuillebasis te taxeren, als dit tenminste een hogere waarde oplevert dan een taxatie op basis van componenten. In de praktijk zijn waarschijnlijk onder meer de volgende factoren relevant:
- De aard van de betreffende vastgoedobjecten
 - Het zakelijke of andere beleidsdoel waarvoor de opdrachtgever deze in bezit heeft
- 5.5.** Gezien de problemen die hiermee gepaard gaan, moet de basis voor de rapportage met de opdrachtgever en, indien mogelijk, de accountant van de opdrachtgever worden besproken, zodat een de taxateur een opdracht op basis van de juiste informatie krijgt.
- 5.6.** Wanneer de portefeuille de taxatie-eenheid is (in plaats van de componenten), moeten opeenvolgende taxaties daarmee consistent zijn, tenzij de opdrachtgever anders instrueert. Als deze basis wordt gewijzigd, moet dit worden gerapporteerd.
- 5.7.** Met de verschillende benaderingen van IAS 16 (vastgoedobjecten voor eigen gebruik), IAS 17 (huurovereenkomsten), IAS 40 (beleggingen) en IAS 41 (landbouw) kan het ook nodig zijn om aan te nemen dat een portefeuille een combinatie bevat van vastgoedobjecten voor eigen gebruik, beleggingen in vastgoedobjecten, gehuurde vastgoedobjecten en vastgoedobjecten voor agrarisch vastgoed. Huurovereenkomsten stellen ons voor de bijkomende vraag of deze voor IFRS-doeleinden financiële of operationele huurovereenkomsten zijn.

EVIP 3 Waardeverdeling tussen 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 IFRS-standaarden voor jaarrekeningen**

1. Inleiding

- 1.1. Taxateurs komen vaak situaties tegen waarin de waarde of de aankoop prijs van een vastgoedobject over de verschillende componenten moet worden verdeeld. Met name in EVGN 5, Reële waarde voor financiële verslaglegging, wordt verwezen naar verdeling.
- 1.2. Verdeling van waarde over componenten van een object is geen taxatie. Er mag niet vanuit worden gegaan dat de uitkomst van de verdeling met de marktwaarde van de componenten overeenkomt.
- 1.3. Deze richtlijn gaat in op de beoordeling van de verdeling tussen grond en gebouwen op de betreffende grond 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 verder worden verdeeld over diverse componenten van de gebouwen.
- 1.4. 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. Met betrekking tot jaarrekeningen en belastingen wordt grond over het algemeen als een waardevast goed beschouwd. Afschrijvingen beperken zich daarom tot de gebouwen en eventuele grondverbeteringen, vandaar de noodzaak om een prijs of waarde te verdelen in de grond enerzijds en de gebouwen en verbeteringen anderzijds.
- 1.5. De financiële gevolgen van een verdeling kunnen aanzienlijk zijn. Sommige entiteiten hebben er mogelijk aanzienlijk belang bij om het voordeel dat dit hun oplevert te vergroten. Taxateurs dienen zich hiervan bewust te zijn. Het is daarom absoluut noodzakelijk dat alle door hen gerapporteerde cijfers in overeenstemming met geldende beste werkwijzen worden opgesteld en kunnen worden onderbouwd als deze vervolgens in twijfel worden getrokken.

2. Toepassingsgebied

- 2.1.** Het doel van deze richtlijn 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.

In sommige rechtsgebieden kan het ook nodig zijn om waarden te verdelen in verband met huurherzieningen of voor de toepassing van overeenkomsten tussen partijen. EU-wetgeving en nationale en internationale standaarden voor financiële verslaggeving vereisen verdeling in het kader van afschrijving.

- 2.2.** Daarnaast zullen entiteiten die voor hun financiële verslaglegging de kostenbenadering volgens de IFRS voor operationele vastgoedobjecten (IAS16) hanteren de reële waarde van het vastgoed over de diverse componenten van de gebouwen moeten verdelen. Een soortgelijke componentisering kan bovendien op grond van landelijke verslagleggings- of fiscale voorschriften verplicht zijn.
- 2.3.** In deze richtlijn komen in eerste instantie algemene benaderingswijzen voor verdeling 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 acht te nemen.
- 2.4.** Ten slotte moet worden opgemerkt dat indien verdelingen worden betwist, dit vele jaren na de eerste rapportage van de cijfers kan gebeuren en 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 termen bij de verdeling van de waarde die is vastgesteld voor een vastgoedobject tussen grond en gebouwen zijn:

- Afschrijving
- Af te schrijven bedrag
- Restwaarde
- Gebruiksduur
- Afgeschreven vervangingswaarde (DRC)
- Overmaat

Deze worden hieronder gedefinieerd. Waar relevant worden de definities van de IFRS vermeld. Taxateurs die verdelingen uitvoeren voor andere doeleinden dan voor financiële verslaglegging volgens IFRS dienen echter na te gaan welke wet- of regelgeving van toepassing is op hun werkzaamheden en zich goed in de relevante literatuur in te lezen om te weten hoe de verschillende termen hierin worden gedefinieerd.

3.2. Afschrijving – Dit wordt in IAS16 gedefinieerd als *“de systematische toerekening van de af te schrijven bedragen van een actief over de gebruiksduur van het actief”*. Niet de taxateur maar de verslaggevende entiteit beslist hoe het afschrijfbare bedrag wordt afgeschreven en wie de afschrijvingsberekeningen opstelt.

3.3. Af te schrijven bedrag – Dit wordt in IAS16 gedefinieerd als *“de kostprijs van een actief, of een ander bedrag dat de kostprijs vervangt, verminderd met zijn restwaarde”*.

3.4. Restwaarde – Volgens IAS16 is restwaarde *“het bedrag dat een entiteit naar verwachting momenteel voor het actief zou ontvangen bij vervreemding, na aftrek van de geschatte kosten van de vervreemding, indien het actief reeds de verwachte ouderdom zou hebben en in de staat zou verkeren die aan het eind van zijn gebruiksduur wordt verwacht”*.

- 3.5. Gebruiksduur** – Volgens de definitie van IAS16 is de gebruiksduur, in verband met vastgoed, "de periode gedurende welke een actief naar verwachting voor een entiteit beschikbaar is voor gebruik". 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 andere eigenaren aan het gebouw zouden toekennen als het voor hun behoeften niet overtollig is. Als de taxateur wordt gevraagd de gebruiksduur van gebouwen vast te stellen of daarbij te assisteren, dient hij contact op te nemen met de verslaggevende entiteit om te zorgen dat hij inzicht heeft in het gebruik dat de entiteit met de diverse gebouwen beoogt.
- 3.6.** De **afgeschreven vervangingswaarde** van een gebouw is de kostprijs om het gebouw na slijtage en veroudering te vervangen, zodat het aan de functies waarvoor het wordt gebruikt kan voldoen. Dit wordt doorgaans bepaald door uit te gaan van de vervangingswaarde als de nieuwwaarde, gebruikmakend van heropbouwkosten die op de waardepeildatum actueel zijn. Deze zullen doorgaans op huidige technische normen voor gebouwen en moderne materialen en methoden worden gebaseerd. In de afgeschreven vervangingswaarde zijn ook de met de bouw samenhangende vergoedingen opgenomen. 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 de gebouwen. Met andere woorden, grond die door de entiteit als parkeerruimte of voor buitenpandige opslag wordt gebruikt, mag niet als overmaat worden aangemerkt, terwijl ongebruikte grond of aan derden verhuurde grond vanuit de vereisten van de entiteit geredeneerd als overmaat kan worden beschouwd.

4. Toelichting

- 4.1.** Het oordeel en de gekozen methodiek van de taxateur zullen bepalen welke aanpassingen nodig zijn om te komen tot een realistisch en gerechtvaardigd oordeel over de verdeling.
- 4.2.** De te verdelen som is doorgaans:
- De marktwaarde of reële waarde van het vastgoed zoals vastgesteld met gepaste gebruikmaking van de drie internationaal erkende taxatiebenaderingen, of
 - De som van de transactie waartegen de entiteit het vastgoed heeft verworven (historische kosten)

- 4.3.** In sommige rechtsgebieden kunnen beleidsregels gelden voor de verdeling van bepaalde categorieën vastgoed die op grond van de wet, door overheidsinstanties of op grond van de lokale werkwijzen zijn vastgesteld. Deze kunnen al dan niet verplicht zijn. De taxateur moet dan wellicht wel de gehanteerde methode toelichten of rechtvaardigen.
- 4.4.** In sommige landen kunnen permanente gebouwen niet afzonderlijk van de grond waarop ze staan, worden verkocht. Evenzo kan de grond van een bebouwd vastgoed doorgaans niet los van de gebouwen die hierop staan 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 de waarde van de grond of de gebouwen direct zuiver op basis van vergelijkbare grondverkoop zonder bijbehorende gebouwen of gebouwen zonder de grond waarop ze staan te taxeren.
- 4.5.** Daarom zal, voor zover de waarde tussen grond en gebouwen moet worden verdeeld, bij het verdelingsproces gewoonlijk op een van de drie onderstaande wijzen worden gehandeld:
- De waarde van de niet-verbeterde grond voor het bestaande gebruik op desbetreffende datum vaststellen en vervolgens deze waarde van de waarde of de prijs van het vastgoed aftrekken om zo tot de waarde die aan de gebouwen kan worden toegekend te komen; of
 - De afgeschreven vervangingswaarde van de gebouwen en van alle eventuele grondverbeteringen op de desbetreffende datum vaststellen en deze vervolgens van de waarde of de prijs van het vastgoed aftrekken om tot de waarde van de grond te komen; of
 - De waarde van de niet-verbeterde grond en vervolgens de afgeschreven vervangingswaarde van de gebouwen vaststellen, deze twee bedragen bij elkaar optellen en vervolgens ieder van deze in een evenredige verhouding met de som van de waarden van de twee elementen tot de te verdelen waarde of prijs aanpassen

- 4.6. De grond** – De component ‘grond’ van het vastgoed wordt beschouwd als de kale grond in niet-ontwikkelde staat, maar met een bouwvergunning en het huidige gebruik van de gebouwen. In landen waar voor specifiek gebruik extra vergunningen zijn vereist (bijv. voor grootschalige winkelcomplexen) wordt ervan uitgegaan dat die vergunningen ook bestaan en deel uitmaken van de grond. De bestaande voorzieningen worden geacht beschikbaar te zijn voor aansluiting, maar alle aangelegde verbeteringen binnen de grenzen van het vastgoed, zoals wegen, omheiningen, verharde oppervlakken en andere werkzaamheden op de locatie worden uitgesloten, aangezien deze moeten worden afgeschreven. De taxatie geeft zodoende een beeld van de voor- en nadelen van de locatie en de ligging daarvan voor het huidige gebruik. Daarin moet niet meer ontwikkelingspotentieel worden opgenomen bovenop dat wat nodig is voor de betreffende gebouwen.
- 4.7.** Kale grond in een onbebouwde staat kan nog aanzienlijke infrastructurele installaties hebben, waarvan de kosten voor het grootste deel af te schrijven bedragen zullen zijn. Grond zonder enige infrastructuur kan heel weinig waard zijn, dus is voorzichtigheid geboden om dubbeltellingen te vermijden.
- 4.8.** Als een entiteit vanwege een gebrek aan markttransacties voor wat een speciale toepassing zou kunnen zijn op basis van een **DRC-benadering** wordt gewaardeerd, is het waarschijnlijk dat de beschikbaarheid van grondtransacties voor het betreffende gebruik ontbreekt. Als speciale vergunningen of licenties nodig zijn die slechts op een paar locaties mogelijk zijn, kan sprake zijn van een premieprijs voor grond met die toepassing. Ook wanneer de entiteit in vergelijking met ander vormen van gebruik een lage waarde heeft, kan de grond een klein bedrag waard zijn.
- 4.9.** Sommige taxateurs en auditors hebben onder deze omstandigheden een waarde voor grond aangenomen die een **geldig lokaal gebruik** zou kunnen genereren. Een locatie voor een school kan bijvoorbeeld in een woonwijk liggen en het geldige gebruik zou bewoning zijn. De logica is dat een koper zou meedingen om de grond tegen de hoogste waarde te verwerven en vervolgens ervoor zou kunnen kiezen dit voor een eindgebruik met een lagere waarde te gebruiken.
- 4.9.1.** Dit creëert een waarderingsprobleem, omdat mogelijk geen bouwvergunning aanwezig is voor het alternatieve gebruik en deze ook niet kan worden verkregen. Een veelgebruikte benadering is om de alternatieve gebruikswaarde te verdisconteren met een percentage, maar dit heeft geen bewijskracht.
- 4.9.2.** Als de waarde van de grond hoger is dan de waarde bij bestaand gebruik, moet de basis voor de taxatie van de grond deel uitmaken van de verdeling om de consistentie te behouden.

- 4.10.** Voor de verdeling wordt geen rekening gehouden met 'overmaat'. Overmaat moet worden vastgesteld en vervolgens afzonderlijk op basis van de marktwaarde met al het eventueel bijbehorende ontwikkelingspotentieel worden getaxeerd. Als een aankoop prijs van het vastgoed als geheel moet worden verdeeld, moet de waarde van alle eventuele overmaat op de aankoop prijs in mindering worden gebracht alvorens het restant over de grond en de gebouwen te verdelen. De waarde van alle eventuele overmaat moet afzonderlijk van de waarde van de operationele grond worden gerapporteerd.

5. Verdeling in de praktijk

- 5.1.** Welke van de onder 4.5 vermelde drie procedures wordt toegepast, hangt af van de relevantie en kwaliteit van de beschikbare informatie. Het is niet te verwachten dat de twee eerstgenoemde methoden, zelfs als ze door deugdelijk bewijs worden ondersteund, tot hetzelfde resultaat zullen leiden, aangezien daarbij verschillende begrippen betrokken zijn en de 'waarde' van het gehele vastgoed derhalve van de som van de afzonderlijke delen kan afwijken. Indien slechts één van de twee eerstgenoemde methoden wordt gebruikt, zullen taxateurs vervolgens hun professionele oordeel toepassen 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. De 'waarde' van de grond vaststellen en deze vervolgens van de waarde of prijs aftrekken** – In veel gevallen zullen taxateurs zich beter in deze benadering kunnen vinden, aangezien hier wordt begonnen met het taxeren van grond voor een bepaald doel, soms gebaseerd op een vergelijking met andere grondverkoop in de markt. Bij het ontbreken van vergelijkingsobjecten kunnen taxateurs een residuele of DCF-waardering van ontwikkeling hanteren. Doorgaans zijn zij vertrouwd met deze procedures.
- 5.3.** Nogmaals, het is van belang de waarde van de grond uitsluitend op het huidige gebruik van het vastgoed, d.w.z. het type vastgoed (detailhandel, kantoorruimten, magazijnen enz.) en het aanwezige bruikbare vloeroppervlak, te baseren. Voor zover 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 hiervoor zou kunnen worden verkregen indien de feitelijke grond in de markt als leegstaand eigendom zou worden verkocht. Die hoge waarde mag echter niet worden gebruikt voor verdelingsdoeleinden als de verslaggevende entiteit van plan is het huidige gebruik, dat doorgaans de theoretische basis vormt voor verdelingen, voort te zetten. De uitzondering hierop is conform 4.9, waar waarden voor bestaand gebruik niet eenvoudig kunnen worden vastgesteld.

- 5.4.** De grond dient te worden getaxeerd op basis van de niet-verbeterde locatie, waarbij de waarde van eventuele funderingen, verharde gebieden, op de locatie aanwezige leidingen of reservoirs enz. niet in aanmerking worden genomen, aangezien deze meestal allemaal afschrijfbaar zijn.
- 5.5.** Voor zover bestaande gebouwen het eind van hun gebruiksduur naderen, of voor zover grote investeringen zouden moeten worden gedaan om deze aan eigentijdse standaarden te laten voldoen, zal de grondwaarde vaak een zeer hoog aandeel van de te verdelen totaalwaarde of totaalprijs voor zijn rekening nemen. In uiterste gevallen, bijvoorbeeld wanneer een ontwikkelaar vastgoed heeft aangekocht met de bedoeling 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 zit.
- 5.6.** Om deze reden moeten taxateurs uitermate voorzichtig zijn met het toepassen van 'kortere routes' om tot een verdeling 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 methoden leiden slechts tot een correcte uitkomst voor nieuwe of zeer recent ontwikkelde vastgoedobjecten.
- 5.7. De 'waarde' van de gebouwen vaststellen en deze vervolgens van de waarde of prijs aftrekken** – Deze procedure wordt vaker gebruikt:
- Waar weinig of geen bewijs is van waarden voor desbetreffende grond
 - Op basis van rechtssystemen waar een bouwbelasting op de boekwaarde van het gebouw wordt toegepast
 - Als het gaat om vastgoed waarbij sprake is van andere eigenaren in het gebouw en waar sprake kan zijn van rechten van gemeenschappelijk belang
 - Indien toepassing van de procedure onder 4.5 1e insprinking leidt tot een waarde van het gebouw waarin ook immateriële activa of roerende zaken zijn opgenomen, waardoor de waarde van het aldus verkregen bedrag 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 rekening is gehouden met de mogelijke economische veroudering hiervan. In het algemeen is het doel de ouderdom en geschiktheid van de gebouwen voor het huidige gebruik hiervan uit te drukken – als sprake is van een hoge mate van veroudering, zal de aan de gebouwen toegekende waarde een lager percentage van de totaalwaarde vertegenwoordigen dan bij een moderner object het geval zou zijn. Welk percentage wordt afgetrokken voor ouderdom, veroudering enz. is een keuze die de taxateur afhankelijk van de omstandigheden van desbetreffend vastgoed wordt geacht te maken.
- 5.9.** De aanwezigheid van andere eigenaren in het gebouw, en het bestaan van een gemeenschappelijk belang van hun kant, moet als onderdeel van het onderzoek van eigendom en andere documentatie voorafgaande aan de voltooiing van de taxatie worden vastgesteld. Er kunnen zich gevallen voordoen waarin het moeilijk is de rechten van de andere eigenaren te bepalen of te verzekeren, maar het is van essentieel belang dat als een gemeenschappelijk belang bestaat, rekening wordt gehouden met het effect hiervan. De taxateur die te maken heeft met een waarde verdeling in gevallen waarin sprake is van een gemeenschappelijk belang, moet beoordelen in welke mate eventueel de waarde verdeling en het restbedrag in het bijzonder eventueel moeten worden aangepast om rekening te houden met dat gemeenschappelijke belang van andere eigenaren in het gebouw. Als het gaat om vastgoed waarbij sprake is van andere eigenaren in het gebouw en waar rechten van gemeenschappelijk belang aanwezig kunnen zijn, moet de verdeling van de taxatie van het actief voor afschrijvingsdoeleinden worden uitgevoerd door de netto actuele vervangingskosten van het gebouw te berekenen.
- 5.10. Beide waarden berekenen en vervolgens de verdeelde bedragen op basis van evenredigheid vaststellen** – Nogmaals, het totaal van de nominale waarde van de grond en de nominale waarde van het gebouw verschilt vaak van het te verdelen bedrag. In dergelijke gevallen kunnen taxateurs besluiten dat een verdeling van de waarde of prijs aan de hand van een evenredige berekening, die op de voor ieder van de twee vastgoedcomponenten berekende waarde is gebaseerd, de meest aangewezen benadering is. Deze keuze is aan de taxateurs, die hun oordeel baseren op het vertrouwen dat zij in de voorhanden cijfers en in hun kennis van het vastgoed en de relevante markt hebben.

- 5.11. Voorafgaande aan de rapportage waarden controleren en met elkaar in overeenstemming brengen** – Nogmaals, het verdelen van prijs of waarde over grond en gebouwen is een theoretische exercitie en geen werkelijke taxatie. Het komt zelden voor dat de twee eerstgenoemde benaderingen (*in 4.5, 1e insprinking, en 4.5, 2e insprinking, bovenstaand*) dezelfde resultaten opleveren. Taxateurs moeten daarom meestal de door hen verkregen waarden bestuderen en besluiten of deze zonder meer kunnen worden gerapporteerd of dat verdere aanpassing nodig is.
- 5.12.** Indien op grond van de in 4.5, 1e insprinking beschreven procedure de resterende waarde voor het gebouwencomponent hoger is dan de vervangingswaarde van het gebouw na correctie voor fysieke verslechtering, moet de taxateur de gevonden waarde grondig analyseren. In deze waarde kan het voordeel van immateriële activa of roerende zaken zijn opgenomen. Immateriële activa kunnen onderhevig zijn aan afschrijving of jaarlijkse toetsing op waardevermindering en de levensduur van immateriële componenten wijkt vaak af van de levensduur van gebouwen. De taxateur dient met de opdrachtgever te overleggen over de toe te passen financiële-verslaggevingsmethode voor eventuele immateriële activa of roerende zaken, die mogelijk buiten de verdeling moeten worden gehouden of apart moeten worden behandeld.
- 5.13.** Met betrekking tot het handelspotentieel suggereert de algemeen aanvaarde boekhoudkundige werkwijze dat het niet gepast zou zijn om datgene wat met het vastgoedobject is verbonden als een afzonderlijke component van de waarde van het actief te behandelen als de waarde en levensduur inherent onafscheidelijk zijn van die van het vastgoedobject. Handelspotentieel is een eigenschap van een vastgoedobject die in de grond en de gebouwen bestaat, of deze nu operationeel zijn of niet.
- 5.14.** Incidenteel wordt taxateurs gevraagd de waarde van een **portefeuille van vastgoedobjecten** over de grond en de gebouwen te verdelen. Eén van de benaderingen daarvoor is om de juiste verdeling vast te stellen voor een representatieve steekproef onder objecten en deze vervolgens naar de gehele portefeuille te extrapoleren, 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 van de steekproef afwijken.

6. Verdeling over componenten van gebouwen op grond van de IFRS-standaarden voor jaarrekeningen

- 6.1.** Entiteiten die voor hun financiële verslaggeving de kostenmethode volgens IAS 16 hanteren (en niet de reële waarde), dienen prijzen of waarden over grond en gebouwen te verdelen en vervolgens de waarde van de gebouwencomponent verder over de diverse gebouwencomponenten te verdelen. Hiervan zal met name sprake zijn bij operationeel vastgoed (d.w.z. vastgoed dat door de entiteit zelf voor eigen zakelijke doeleinden wordt gebruikt), waarvoor ten behoeve van financiële verslaggeving de kostenbenadering voor financiële verslaglegging volgens de IFRS wordt aanbevolen. Taxateurs die worden verzocht een prijs of waarde over componenten te verdelen, dienen zich vertrouwd te maken met de betreffende delen van IAS 16.
- 6.2.** Volgens IAS 40 moeten de vastgoedbeleggingen ieder jaar op reële waarde worden getaxeerd en daarom worden de gebouwen van deze vastgoedobjecten niet afgeschreven. Een verdeling tussen grond en gebouwen is in dit geval niet nodig. Dezelfde behandeling moet worden toegepast op overmaat. De oververhuurde vastgoedobjecten kunnen voor een bepaalde tijd een contractvoordeel hebben, maar ze moeten tegen reële waarde worden getaxeerd (IAS 40) en verdeling is niet nodig.
- 6.3. 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 IAS 16 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". Volgens paragraaf 45 geldt dat: "een belangrijk bestanddeel van een materieel vast actief dezelfde gebruiksduur en afschrijvingsmethode kan hebben als een ander belangrijk bestanddeel van hetzelfde actief. Dergelijke bestanddelen kunnen worden samengevoegd bij de bepaling van de afschrijvingskosten".*

6.4. Het componentenidentificatieproces kan dus als volgt worden samengevat:

- Identificeer de componenten met een 'substantiële' kostprijs ten opzichte van tot de totale kostprijs en
- Identificeer vervolgens de gebruiksduur hiervan en de afschrijvingsmethode; en
- Voeg vervolgens die bestanddelen met dezelfde gebruiksduur en afschrijvingsmethode samen

Merk op dat IAS 16 geen definitie of kwantificering geeft van wat als 'substantieel' wordt beschouwd.

6.5. 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 dient een taxateur die wordt verzocht de componenten te identificeren de entiteit volledig bij het proces te betrekken om tot een definitieve beslissing te komen en een schriftelijke bevestiging van de goedkeuring van de entiteit met betrekking tot de geïdentificeerde componenten te vragen.

6.6. In afwezigheid van relevante jurisprudentie is het niet altijd even duidelijk of dit in zeer gedetailleerde mate moet gebeuren of dat juist een pragmatische benadering moet worden gekozen op basis van pakweg vier of vijf componentengroepen. Gezien het feit dat de aanvankelijke verdeling over grond en gebouwen een theoretische exercitie betreft en dus vaak bij benadering wordt vastgesteld, 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 naar verwachting leiden tot onaannemelijke waarden die niet erg bruikbaar zijn voor de opdrachtgever of andere adviseurs en leiden tot resultaten die als gevolg van de toegepaste uitgangspunten en interpretaties waarschijnlijk wel aanzienlijk van taxatie tot taxatie moeten verschillen.

- 6.7.** Niettemin is het in gevallen van bijvoorbeeld oudere gebouwen die gedeeltelijk zijn gerenoveerd en met name bij grote complexen zoals winkelcentra, waarin de gebruiksduur van en de afschrijvingspatronen voor de diverse technische installaties onderling kunnen verschillen, passend om hier rekening mee te houden. In dergelijke gevallen moeten taxateurs op de locatie zelf en bij de opdrachtgever zoveel mogelijk informatie inwinnen over de ouderdom van de voornaamste technische installaties en de data waarop ingrijpende renovaties of opknapwerkzaamheden zijn uitgevoerd.
- 6.8. Verdeling over de geïdentificeerde componenten** - Componenten van een gebouw kunnen doorgaans niet los van de rest van het gebouw worden verkocht en dus zal 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 dichterbij zijn genaderd dan andere.
- 6.9.** 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 aan de voornaamste beslissingen van de taxateur ten grondslag liggen. 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. Deze gegevens zullen het ook gemakkelijker maken om de bedragen voor een eventuele volgende verdeling te interpreteren.

EVIP 4 Taxatie en Overige Kwesties in verband met Periodieke Belasting op Vastgoed

Samenvatting

- 1. Definitie van de vastgoedobjecten**
- 2. Taxatie**
- 3. Het bijhouden van het taxatieregister**
- 4. Hertaxatie**
- 5. Betwistingen, geschillen en bezwaren**
- 6. De belasting toepassen**
- 7. Vrijstellingen en verminderingen**
- 8. Hogere of bijkomende kosten**

Samenvatting

- S1** Een beslissing moet worden genomen over de grondslag op basis waarvan de waarde van ieder belastbaar vastgoedobject wordt vastgesteld. Hierbij kunnen kapitaalwaarden of huurprijzen worden toegepast gebaseerd op het object in zijn huidige staat of op de grond waarop het vastgoed is gelegen, of de beoordeling kan plaatsvinden 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 bestemd voor bewoning of niet bestemd voor bewoning. Voor de taxaties moet overeenstemming wordt bereikt over de uitgangspunten die op alle vergelijkbare objecten dienen te worden toegepast, zodat ze op dezelfde grondslag worden beoordeeld. Alle taxaties dienen op dezelfde datum plaats te vinden, zodat alle vastgoedobjecten gelijk worden behandeld. Dit moet een voor de belastingbetaler transparant proces zijn.
- S2** Hoewel het meeste vastgoed waarschijnlijk aan de hand van markttransacties, verkoop of verhuur in relatie tot de waardepeildatum kan worden getaxeerd, zullen er altijd vastgoedobjecten zijn waarvoor mogelijk weinig of geen bewijs bestaat en die om een andere benadering vragen. Deze zullen tijdens het uitwerken hiervan zorgvuldig moeten worden getoetst.
- S3** Een vastgoed belastingstelsel vereist een nauwkeurig en uitgebreid register van vastgoedobjecten dat moet worden bijgehouden. De aanbevelingen van het Europees Semester waren gericht op de noodzaak voor lidstaten om actuele en nauwkeurige registers te hebben; de meeste lidstaten hebben maatregelen genomen om hieraan te voldoen.
- S4** Taxaties moeten regelmatig worden herbeoordeeld en geactualiseerd, zodat de belastinggrondslag verschuivingen in betrekkelijke vastgoedwaarden op de voet volgt. In deze brochure stellen wij voor alle vastgoedobjecten aan een regelmatige herbeoordeling te onderwerpen, d.w.z. om de drie of vijf jaar, om de juiste balans tussen billijkheid van taxaties en onzekerheid te krijgen. Naarmate de taxatie-intervallen groter zijn, zullen de voor de belasting gehanteerde waarden steeds vaker verouderd zijn, waardoor herbeoordeling politiek gezien gevoeliger komt te liggen. Een jaarlijkse beoordeling zal daarentegen te veeleisend zijn en het zal onmogelijk zijn alle bezwaren te behandelen voordat de volgende herbeoordeling plaatsvindt.
- S5** Belangrijk is een doeltreffende en onafhankelijke bezwaarprocedure, zowel om te komen tot nauwkeurige en eerlijke taxaties als om draagvlak voor een vastgoedbelasting onder de belastingbetalers te creëren.
- S6** Een stelsel voor vastgoedbelasting kent doorgaans vastomlijnde, volledige of gedeeltelijke vrijstellingen en soms hogere tarieven voor bepaalde categorieën vastgoed of specifieke soorten potentiële belastingplichtigen.

- S7** In essentie moet een deugdelijk belastingstelsel efficiënt zijn, aan het beoogde doel beantwoorden, geen verkeerde uitkomsten opleveren en draagvlak onder de belastingplichtigen vinden.

1. Definitie van de vastgoedobjecten

- 1.1.** Periodieke belasting op vastgoed is gebaseerd op een volledige en actuele lijst van belastbare vastgoedobjecten, zodat deze kunnen worden geïdentificeerd. De taxateur dient te beschikken over voldoende informatie over het vastgoedobject om dit te kunnen beoordelen en zodat het als vergelijkingsobject voor andere objecten kan worden gebruikt. Die gegevens dienen onder meer de aard, het vloeroppervlak, de accommodatie en indeling van het object te omvatten.
- 1.2.** Aangezien objecten worden verbeterd, een andere gebruiksbestemming krijgen of nieuwe objecten worden gebouwd, is een systeem nodig dat zorgt dat al die veranderingen in het register worden bijgehouden en dat waar nodig objecten opnieuw worden getaxeerd.

2. Taxatie

- 2.1.** 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.
- 2.2.** Deze kan worden uitgevoerd door landelijke of lokale overheidsinstanties, die daarbij gebruik kunnen maken van interne taxatieafdelingen of van externe taxateurs. De taxateurs beoordelen vervolgens op basis van hun vaardigheden de in het register opgenomen objecten. Het register moet worden bijgehouden, zodat het een uitgebreide en nauwkeurige grondslag voor de belasting vormt.
- 2.3.** Het proces heeft een vaste en duidelijke basis nodig voor de taxatie – kapitaal of huur, op basis van welke veronderstellingen, marktwaarde of een andere basis. Dit is nodig, niet eenvoudigweg 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 duidelijk is dat iedereen eerlijk wordt beoordeeld. Die transparantie zou niet alleen moeten gelden voor de procedure, maar ook voor de taxatiegrondslag.

- 2.4.** 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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld."

Daar deze is opgesteld met betrekking tot kapitaalwaarden, wordt in EVS 1 eveneens een equivalente definitie van 'markthuur': gegeven:

"Het geschatte bedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die onafhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld."

- 2.5.** 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 aanzienlijk aantal verkooptransacties zal eerder bereid zijn taxaties op basis van kapitaalwaarde te ondersteunen, terwijl een andere markt waarvoor veel meer bewijs vanuit de huurmarkt beschikbaar is een grondslag op basis van de huurwaarde de voorkeur zou geven. Dit kan per land maar ook per sector verschillen - markten voor zakelijk en voor bewoning bestemd vastgoed kunnen op dit punt verschillend van aard zijn. Zo werd bijvoorbeeld, toen de jaarlijkse vastgoedbelasting voor Engeland, Wales en Schotland grondig werd herzien, in 1991 voor vastgoed bestemd voor bewoning een kapitaalwaarde als belastinggrondslag gebruikt, maar bleef voor niet voor bewoning bestemd vastgoed de huurwaarde als belastinggrondslag ongewijzigd. Noord-Ierland is overgestapt van huurwaarde naar kapitaalwaarde als basis voor de taxaties van binnenlandse tarieven.
- **Of meer maatschappelijk draagvlak bestaat voor belasting gebaseerd op de huidige gebruikswaarde van het vastgoedobject of voor belasting gebaseerd op het vermogen dat het vastgoedobject 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 is de aansprakelijke persoon, de gebruiker of de eigenaar? Zodra dit bekend is, zal dit van invloed zijn op de voorwaarden van nieuwe overeenkomsten tussen hen.

- 2.6.** In de praktijk kunnen dergelijke kwesties vaak leiden tot verschil van benadering van voor bewoning bestemd vastgoed enerzijds en niet voor bewoning bestemd vastgoed anderzijds.
- 2.7.** Die analyse toont wederom aan hoe essentieel de gecombineerde invloed van beleidsdoel, maatschappelijk draagvlak en praktische uitvoerbaarheid 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.
- 2.8.** Als een volledige taxatie van alle betreffende vastgoedobjecten moet worden uitgevoerd, dient dit voor alle belastbare objecten op dezelfde grondslag en op dezelfde datum 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 momenteel in goede staat van onderhoud bevindt, zodat slecht onderhouden vastgoed geen voordeel oplevert. Niettemin zou minder belasting moeten worden geheven op een object met slechte voorzieningen dan op een equivalent object dat beter is uitgerust.
 - Dat het leeg staat, zodat bestaande gebruiksafspraken buiten beschouwing worden 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. Op dezelfde wijze kan een woning worden geacht niet gemeubileerde te zijn
- 2.9.** Eén vraag is of door de huidige gebruiker aangebrachte verbeteringen wel of niet in aanmerking moeten worden genomen.
- 2.10.** Als het een uniek object betreft, bijvoorbeeld een middeleeuws universiteitsgebouw, en het antwoord op deze vraag als ongepast wordt gezien, zou kunnen worden overwogen de waarde vast te stellen alsof het ging om een hypothetisch modern equivalent object met dezelfde functie.

- 2.11.** Als de taxatie wordt uitgevoerd op basis van de huurwaarde, dient ook te worden uitgegaan van standaardvoorwaarden voor een huurovereenkomst – bijvoorbeeld door vast te stellen of de verhuurder of de huurder verantwoordelijk is voor reparaties en verzekeringsverplichtingen met betrekking tot het vastgoedobject. Dit kan in de betreffende wetgeving worden vastgelegd.
- 2.12.** Zodra deze vragen zijn beantwoord, zal de taxatie van menig vastgoedobject 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 met gegevens over transactieprizen die toegankelijk zijn voor wie met het oog op belastingdoeleinden een waardebepaling wil uitvoeren. De bruikbaarheid van die gegevens kan – met name voor vastgoedobjecten met een min of meer uniek karakter – afhangen van een accurate kennis van de aard en ligging van het vastgoedobject en eventuele relevante wettelijke overwegingen.
- 2.13.** Bij iedere exercitie van een dergelijke uitgebreide omvang zal echter altijd een groot aantal objecten overblijven waarvoor dit lastiger zal blijken:
- Als weinig relevant bewijs aanwezig is – Wat is de waarde van een reservoir? Spoorwegen, boorplatforms en glasvezelnetwerken moeten mogelijk 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 wanneer 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)
- 2.14.** In die gevallen waar voldoende marktbewijs ontbreekt, zijn nog andere taxatietechnieken beschikbaar om tot een waardebepaling te komen:
- Van veel niet voor bewoning bestemd vastgoed kan de waarde worden bepaald aan de hand van de opbrengsten die hieruit 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 per gebied, sector en kwaliteiten van het object verschilt
 - Het zou mogelijk kunnen zijn om op basis van een overeengekomen relevant deel van typische winsten specialistische vooronderstellingen op het gebied van handel in overweging te nemen

- Indien noch de vergelijkingsmethode noch de inkomstenmethode toepasbaar lijken, zoals het geval kan zijn bij bepaald specialistisch industrieel vastgoed, kan het nodig zijn uit te gaan van de bouwkosten en van daaruit een jaarlijks equivalent als huurwaarde vast te stellen

2.15. Andere problemen kunnen ontstaan wanneer de toepassing van bestaande wetgeving op innovatie ogenschijnlijk tegenstrijdige resultaten oplevert. In Schotland, bijvoorbeeld, leidt de toepassing van dezelfde wetgeving voor welke installaties en machines in aanmerking moeten worden genomen nu tot zeer uiteenlopende taxatieresultaten voor verschillende soorten opwekking van hernieuwbare energie, waarbij waterkrachtcentrales ten opzichte van windturbines worden benadeeld.

2.16. Bestaande benaderingen — Achter de vele verschillende vastgoedbelastingen die in lidstaten van de EU gelden, gaat een enorme verscheidenheid aan benaderingen schuil. In het algemeen kan 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 waarde registers momenteel in veel gevallen wellicht zeer gedateerd zijn. Daarentegen passen landen die snel een functionerend belastingstelsel in elkaar moesten zetten voordat een vastgoedmarkt ontstond eerder standaardwaarden of massale beoordelingen uit, waarbij de mate van aanpassing voor het gemeten oppervlak verschilt.

2.17. In landen waar de marktwaarde wordt gehanteerd, zal de waarde van woningen doorgaans aan de hand van bewijs uit transacties worden bepaald, hoewel voor niet voor bewoning bestemd 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 de grond de marktwaarde gebruiken maar soms een op kosten gebaseerde benaderingswijze voor gebouwen.

2.18. Grondwaardebelasting — 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 beoordeling van de grond die wordt verondersteld in onbebouwde staat te verkeren, zodat op het tijdstip van de taxatie belasting op het potentieel van de grond kan worden geheven, waarmee in beginsel een prikkel kan worden gegeven om het meest waardevolle gebruik van de grond na te streven.

- 2.19.** Een eeuw geleden, in 1910, werd in het Verenigd Koninkrijk het Valuation Office opgericht dat juist dit beoogde te bewerkstelligen. Het register met vastgoedwaarden werd in 1920 tot voltooiing gebracht toen de beoogde belasting werd afgeschaft. Landen waar belasting op basis van de grondwaarde wordt geheven zijn Denemarken, sommige provincies in Australië, enkele Amerikaanse deelstaten en enkele landen in het Verre Oosten. Met name Estland heft uitsluitend belasting op basis van de waarde van de grond.
- 2.20.** Deze beoordeling kan problemen opleveren in landen zonder gedetailleerde bestemmingsplannen voor grond en meer specifiek in gebieden (in het bijzonder in stadscentra) waar weinig vergelijkingsobjecten voor een dergelijke verkoop of verhuur van kale grond beschikbaar zijn, terwijl het mogelijk toch om hoge of zeer hoge waarden gaat in een omvang die de algemene verspreiding van de belastingheffingen voor het gehele gebied of de economie kunnen beïnvloeden. De toepassing hiervan kan in dergelijke 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. Moet de berekende belasting door de gebruiker of de eigenaar worden betaald?

3. Het bijhouden van het taxatieregister

- 3.1.** Hoe de taxatie ook wordt uitgevoerd, deze dient te resulteren in een taxatieregister op basis van een gemeenschappelijke waardepeildatum, zodat alle vastgoedobjecten gelijk worden behandeld. Door veranderende markten zal zo'n waardepeildatum al snel een historisch gegeven worden en objecten waarover belasting moet worden betaald, zullen fysieke veranderingen ondergaan of anders worden gebruikt, terwijl ook nieuwe objecten tot stand worden gebracht.
- 3.2.** Als een nieuw belastbaar object tot stand wordt gebracht, zal dit in het register moeten worden opgenomen en hier een waarde aan worden toegekend. Vanuit billijkheidsoogpunt dient die waarde dan per gemeenschappelijke waardepeildatum voor dat register te gelden.
- 3.3.** Doorgaans kunnen veranderingen aan een object, of het nu gaat om een uitbreiding of om een gedeeltelijke sloop en of nu verbeteringen worden aangebracht of het gebruik wordt gewijzigd, aanleiding vormen voor een hertaxatie en ook dan voor dezelfde gemeenschappelijke waardepeildatum, met andere woorden door te kijken naar een waarde in het verleden in plaats van naar de huidige waarde.

- 3.4.** Gewoonlijk is dit niet meer dan een praktijkexercitie, zij het een die een steeds retrospectiever karakter krijgt naarmate de waardepeildatum verder in het verleden ligt. 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 op de waardepeildatum mogelijk geen vergelijkingsobjecten zijn geweest – wie had tien jaar geleden ooit van datacenters gehoord?

4. Hertaxatie

- 4.1.** De snelheid waarmee veranderingen op de vastgoedmarkt en de economie zich voltrekken en de volatiliteit van die markt en de economie zijn factoren die zorgen dat taxaties al gauw gedateerd zijn, zodat het relatieve aandeel van de verplichtingen van iedere belastingbetaler niet langer een juiste weergave is van de huidige omstandigheden. 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. Als die belastingplicht in overeenstemming met huidige waarden wordt gehouden, zal dit de politieke geloofwaardigheid van het stelsel als belastinggrondslag versterken.
- 4.2.** Dit geeft aanleiding tot regelmatige uitgebreide hertaxaties, met name ook in meer dynamische economieën. Dit kan echter politiek omstreden zijn en het valt op dat veel registers al enkele tientallen jaren niet zijn herzien, iets wat ook geldt voor systemen die zich erop laten voorstaan dat zij dit wel en met grote regelmaat doen. Deze nalatigheid is ook de Commissie overigens niet ontgaan.
- 4.3.** De hiermee gepaard gaande kosten en inspanningen zijn van dien aard, dat geen sprake kan zijn van jaarlijkse hertaxaties. De kans is ook groot dat een aanzienlijk aantal bezwaren tegen de voorgaande taxatie nog niet is afgehandeld, wat het proces nog ingewikkelder maakt.
- 4.4.** Een doorlopend hertaxatieproces, waarin ieder jaar een deel van de vastgoedobjecten opnieuw wordt getaxeerd, zou de taak enigszins kunnen verlichten, maar gezien de afwezigheid van een gemeenschappelijke waardepeildatum, zou zo'n taxatie voor belastingbetalers onrechtvaardig kunnen uitpakken (of door de belastingbetalers als zodanig worden ervaren).

- 4.5.** Naarmate de tijd verstrijkt, wordt het echter politiek gezien moeilijker om een herwaardering 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 hiertegen verzetten. Naarmate de economische verliezen een grotere politieke invloed hebben, zullen degenen voor wie een hertaxatie gunstig uitvalt geen tegenwicht bieden voor de bezwaarden. De verleiding die daardoor ontstaat om 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 hiermee wordt gewacht, des te moeilijker het wordt om toch iets te doen.
- 4.6.** Al met al kan met een hertaxatiecyclus van drie à vijf jaar deze onevenwichtigheid het best worden tegengegaan. Dit kan ook de roep om het invoeren van nog meer belasting verlichtende maatregelen verminderen en tegelijk zowel enige zekerheid als tijd voor het afhandelen van bezwaren bieden voordat de volgende herziening plaatsvindt.
- 4.7.** Dit proces kan op zich al één van de politieke factoren zijn die een grens stellen aan de hoeveelheid belastinginkomsten die via een jaarlijkse vastgoedbelasting kan worden gegenereerd. Zonder hertaxaties zouden sommige belastingbetalers zich in toenemende mate verzetten tegen een belastingdruk die geen juiste weerspiegeling is van de realiteit.

5. Betwistingen, geschillen en bezwaren

- 5.1.** Het is onvermijdelijk dat op grote en complexe vastgoedmarkten onenigheid bestaat over de waarde van objecten, met name als hier flinke fiscale gevolgen aan verbonden zijn. Het taxatiesysteem moet dit onderkennen en hiermee kunnen omgaan, aangezien er altijd wel taxaties zullen zijn met een incorrecte uitkomst.
- 5.2.** Sommige systemen ondervangen dit gedeeltelijk door vastgoedobjecten onder taxatieschijven te rubriceren, waarbij voor iedere schijf hetzelfde belastingtarief geldt. In een dergelijk stelsel is het voor de belastingbetaler uitsluitend de moeite waard om bezwaar aan te tekenen als een realistisch vooruitzicht bestaat op een lagere rubricering van het object en dus een lagere belasting.

5.3. Professioneel advies van de taxateur – Een bezwaarprocedure heeft de meeste kans van slagen als de belastingbetaler, uitgerust met professioneel advies van de betreffende taxateur, bezwaar kan maken tegen de taxatie bij de beheerders van het officiële register. Dat kan zijn om hun te vragen de taxatie te herzien, waarbij dient te worden aangetoond dat:

- Het object verkeerd is omschreven
- Of, als het object wel juist is omschreven, aantonen dat de hieraan toegeschreven waarde moet worden gewijzigd

Soms blijkt uit de hertaxatie overduidelijk dat een fout is gemaakt of dat de rubricering weliswaar klopt, maar dat dit nader aan de belastingbetaler moet worden uitgelegd. Als dit echter tot een verschil leidt, moet er een onafhankelijke commissie zijn die naar het bewijs van zowel de belastingplichtige als van de officiële taxateur kijkt en de zaak beslecht. Een gespecialiseerde taxatiecommissie zal waarschijnlijk toegerust zijn voor deze werkzaamheden, maar soms kunnen rechtskwesties spelen die voor de rechter moeten worden gebracht.

5.4. Een dergelijk systeem, dat in ieder nationaal rechtskader is ingebed, is van wezenlijk belang voor het correct functioneren van de vastgoedbelasting. De mogelijkheid van bezwaar en een onafhankelijk oordeel dient om gedurende het hele proces goede praktijken te waarborgen en professionele normen te ondersteunen en zo het maatschappelijk draagvlak voor het stelsel te vergroten.

6. De belasting toepassen

6.1. Zodra een waarde is bepaald, kan het fiscale stelsel hierop worden toegepast. In sommige stelsels is sprake van een **de minimis**-drempel. Vastgoedobjecten die onder deze drempel vallen, worden niet belast.

6.2. Normaliter wordt het belastingtarief als een percentage van de waarde vastgesteld. Dit kan een algemeen percentage zijn, maar soms kunnen hogere of lagere tarieven voor specifieke typen vastgoed worden gehanteerd (zo geldt soms voor tweede huizen een korting of juist een hoger tarief, afhankelijk van hoe deze worden gezien). Vrijstellingen en verminderingen komen hieronder aan bod.

6.3. Bij een grootschalige hertaxatieoperatie kan sprake zijn van een politieke of economische noodzaak om nieuwe verplichtingen gefaseerd in te voeren.

7. Vrijstellingen en verminderingen

- 7.1.** Hoewel het om praktische redenen noodzakelijk kan zijn vrijstellingen of verminderingen te verlenen, zullen deze meestal een weerspiegeling zijn van politieke vraagstukken die zich gedurende het bestaan van het stelsel hebben opgestapeld. Het politieke proces heeft de neiging meer vrijstellingen en verminderingen in te stellen voor het oplossen van problemen zodra deze zich voordoen. Echter, iedere uitbreiding hiervan zorgt voor een smallere belastinggrondslag, wat ten koste gaat van andere belastingbetalers.
- 7.2.** Een vrijstelling kan doorgaans inhouden dat het object niet hoeft te worden getaxeerd. Een vermindering kan gedeeltelijke of volledige ontheffing van de belasting betekenen en de belastingbetaler kan hierom verzoeken of de vermindering kan automatisch worden toegepast.
- 7.3.** De verschillende belastingen zoals die in verschillende landen gelden, zullen vrijstellingen verlenen waarin binnenlandse kwesties en historische factoren een rol kunnen spelen. Objecten van een religieus karakter of objecten die als nationaal erfgoed te boek staan, krijgen dikwijls vrijstelling. Land en/of gebouwen in de landbouw en bosbouw hebben vaak een eigen behandeling met bijvoorbeeld een apart stelsel (de huidige 'Vastgoedbelasting A' in Duitsland) en vrijstelling in het Verenigd Koninkrijk, deels op basis van het feit dat ze worden gezien als onderdeel van het voedselproductieproces in plaats van als locaties waar bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Ambassades en andere diplomatieke gebouwen zijn doorgaans vrijgesteld. In sommige landen worden alle of sommige overheidsgebouwen wel belast en in andere landen niet.
- 7.4.** Tariefverlaging of vrijstelling wordt vaak gezien als een manier om bedrijven te ondersteunen. Het kan gelden voor kleine ondernemingen, bedrijventerreinen en andere ontwikkelingsgebieden (zowel om investeringen te stimuleren als om de kosten van zakelijke gebruikers te verlagen) of begunstigde categorieën.
- 7.5.** Leegstaande objecten genieten in sommige stelsels een vermindering. In het Verenigd Koninkrijk wordt aan non-profit instellingen een algemene discretionaire vermindering verleend om deze 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. Een aantal landen biedt bij nieuwe woningen of andere objecten een aanvankelijke vrijstelling of vermindering.
- 7.6.** In sommige landen kan de omvang van huishoudens van invloed zijn op de hoogte van de belasting op woningen, zoals in Spanje waar grotere huishoudens voor vermindering in aanmerking komen, terwijl Engeland eenpersoonshuishoudens korting geeft en Litouwen een oplopende schaal toepast voor aanpassing van de waarde aan familieomstandigheden.

- 7.7.** Landelijke socialezekerheidsstelsels bieden dikwijls een vorm van ondersteuning voor minder draagkrachtige personen die belasting over hun woning moeten betalen. Belastingbetalers voor zowel voor bewoning als niet voor bewoning bestemd vastgoed kunnen in geval van natuurrampen, zoals aanhoudende overstromingen, voor vermindering in aanmerking komen.

8. Hogere of bijkomende kosten

- 8.1.** Sommige landen kennen hogere heffingen om specifieke gebruiksdoelen te ontmoedigen, zoals tweede huizen of supermarkten.
- 8.2. 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 toe te passen.
- 8.3.** De Luxemburgse gemeente Esch-sur-Alzette heeft een alternatieve aanpak voor leegstaande woningen, waarvoor per meter gevel en per verdieping 100 euro belasting wordt geheven. Daarmee wil deze gemeente huiseigenaren stimuleren dergelijke objecten te verkopen of te verhuren, dit in navolging van de gemeenten Beckerich en Diekirch, die soortgelijke maatregelen hebben getroffen.

EVIP 5 Meerdere Belangen in voor Bewoning bestemd Vastgoed

- 1. Inleiding**
- 2. Taxatie**
- 3. Meerdere eigenaren**
- 4. Huurovereenkomsten en andere rechten**
- 5. Voor bewoning bestemde caravanparken**
- 6. Onvervreemdbaar en wettelijk niet-verdraagbaar vastgoed**

1. Inleiding

- 1.1.** Er zijn veel situaties waarin meer dan één persoon een wettelijk belang heeft in een woning. Dit kan complexe vragen voor taxatie opleveren.
- 1.2.** Meerdere belangen kunnen ontstaan door eigendomsstructuren waarbij meer dan één persoon betrokken is, zoals
 - Mede-eigenaarschap van de woning door meerdere eigenaren, vaak familieleden
 - Collectieve eigendomsvormen betreffende een vastgoedobject met meerdere woningen (zoals een appartementsblok) die afhankelijk van de situatie en de nationale wetgeving *condominiums* en andere vormen kunnen zijn
- 1.3.** Er kunnen minder belangen in een vastgoedobject zijn dan eigendom. Deze kunnen het volgende omvatten:
 - Huurovereenkomsten die het volgende kunnen zijn:
 - Zeer lang, lang, kort, zeer kort of periodiek op maand-, kwartaal- of jaarbasis
 - Voor bewoning of voor bebouwing
 - Overdraagbaar of niet overdraagbaar
 - Onderverhuur toegestaan of niet toegestaan
 - Gewoon te huur of met een premie
 - Over het algemeen met andere rechten en plichten tussen de verhuurder en de huurder
 - Structuren van dergelijke huurovereenkomsten en onderhuurovereenkomsten die op verschillende manieren door individuele personen, gezamenlijk of door bedrijven kunnen worden aangegaan
 - Gebruiksrecht zoals vruchtgebruik

Doorgaans kan sprake zijn van een kader van nationale wetgeving, evenals de overeenkomst voor de huur of het recht, dat het juridische karakter van de huur of het recht met de bijbehorende voordelen en verplichtingen vastlegt.

1.4. Het kan nodig zijn na te gaan in hoeverre de woning door werkzaamheden (zoals voor energie-efficiëntie) is veranderd en dus vragen als:

- Hoe wordt de investering van een verhuurder in een object behandeld?
- Hoe moeten de uitgaven van een huurder voor de woning worden behandeld?
- Zijn artikelen onderdeel geworden van het vastgoedobject of zijn ze het wettelijk verwijderbare persoonlijke eigendom van de bewoner gebleven?
- Zijn dit verbeteringen of verslechtingen?

Veel hiervan kan door specifieke nationale wetgeving worden geregeld.

2. Taxatie

2.1. Afhankelijk van de opdracht van de klant bestaat de taxatie uit het bepalen van de marktwaarde ([zie EVS 1](#)) van het specifiek geïdentificeerde belang in de woning met zijn fysieke en juridische kenmerken, zowel voordelig als bezwarend, op de huidige of oudere datum waarvoor de taxatie wordt opgesteld.

2.2. Hierbij wordt rekening gehouden met de beperkingen die kunnen worden opgelegd doordat andere belangen in het vastgoed bestaan, maar ook met de redelijke verwachtingen die potentiële kopers op de markt kunnen hebben van een verandering in die omstandigheden, zoals, bijvoorbeeld, van een huur die eindigt, waarbij de woning vrijkomt. Dit zou net zo relevant zijn als iedere bredere verandering waarmee de markt rekening zou kunnen houden en die van invloed zou kunnen zijn op de waarde, zoals bijvoorbeeld de mogelijkheden voor herontwikkeling van het vastgoedobject in het licht van de juridische belangen in het vastgoedobject die momenteel in handen van anderen zijn.

3. Meerdere eigenaren

3.1. Mede-eigenaarschap - Een dergelijke situatie kan zich voordoen in het geval van meerdere eigenaren, bijvoorbeeld wanneer:

- Een man en een vrouw samen een woning bezitten; of
- Kinderen een huis in gelijke delen erven

En op dezelfde manier wanneer een enkele huur van een object in handen is van meer dan één persoon. Hoewel dergelijke mede-eigenaren in een wooncontext vaak leden van dezelfde familie zijn, kunnen ze ook volledig los van elkaar staan - zoals wanneer vrienden een huurovereenkomst delen of overeenkomen samen een huis te kopen in een dure huizenmarkt.

- 3.2.** Dit eigendom is meestal mede-eigenaarschap van het geheel in onverdeelde aandelen. Soms kunnen gezamenlijke eigenaren specifieke belangen in delen van één object hebben.
- 3.3.** Dergelijke gezamenlijke eigendoms- of huurovereenkomsten kunnen aanleiding geven tot vragen betreffende een taxatie wanneer het belang van slechts één van de mede-eigenaren moet worden getaxeerd. Het resultaat kan worden beïnvloed door de werking van de nationale wetgeving op de situatie en eventuele beperkingen die deze kan opleggen aan de vervreemding van het volledige eigendom en de manier waarop aandelen in het eigendom kunnen worden overgedragen (meestal relevant bij het overlijden van een mede-eigenaar). Zelfs wanneer het eigendomsaandeel overdraagbaar is, zal de marktwaarde van een gedeeltelijk belang waarschijnlijk lager zijn dan de onderliggende waarde, waarbij voor kleinere eigendomsaandelen grotere kortingen gelden. Dat is mogelijk niet van toepassing bij het bepalen van de speciale waarde van dat aandeel bij de taxatie tussen de mede-eigenaren.
- 3.4. Voorbeeld** - De taxateur moet de marktwaarde bepalen van het belang van één van twee zussen die samen een huis bezitten dat € 250.000 waard is. Aangezien de hypothetische koper van haar belang een huis zou kopen dat al bewoond wordt door de andere zus, zal de koper waarschijnlijk minder dan de helft van de waarde van het huis bieden. De marktwaarde van een half aandeel zou bijvoorbeeld € 110.000 kunnen zijn, hoewel het werkelijke bedrag afhankelijk van de feiten van het geval zou variëren. Dat devaluerende effect zou groter kunnen zijn als het getaxeerde belang van één van drie of vier mede-eigenaar broers en zussen was en dus een derde of een kwart aandeel in het huis.
- 3.5.** In sommige jurisdicties kan één medehuurder de gehele huur beëindigen door middel van een opzegging; in andere jurisdicties heeft zo'n opzegging dit effect niet, zodat sommige gezamenlijke huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd kunnen voortduren door opeenvolgende overdrachten of familierelaties die nieuwe rechten creëren om te blijven.
- 3.6. Gedeeld eigenaarschap** - In sommige landen hebben problemen met de betaalbaarheid van huisvesting ertoe geleid dat sommige kopers gedeeltelijk eigenaar zijn van een woning en voor de rest huur betalen. De regelingen kunnen dan variëren van de koper die geleidelijk de rest van het object koopt tot de simpele mogelijkheid om het deel door te verkopen aan een toekomstige koper, waarbij de aard van de koper soms wordt beperkt door te verwijzen naar de woonplaats of het inkomensniveau van de koper. De andere eigenaar kan deel uitmaken van de sociale huisvestingssector of een belang hebben dat is gecreëerd door een ontwikkelaar die werd verplicht dergelijke woningen te verschaffen als onderdeel van het verkrijgen van een vergunning voor een grotere ontwikkeling.

- 3.7.** De taxatiekwestie zal afhangen van de specifieke contractuele bepalingen voor het betreffende object. Aangezien dit normaal gesproken wordt aangeboden om de toegang tot de woningmarkt te vergemakkelijken, zal het aandeel van de koper waarschijnlijk worden geaccepteerd als het equivalent van de marktwaarde van de gehele woning (zonder korting), aangezien de andere eigenaar de regeling waarschijnlijk ondersteunt en de bewoning niet met een derde partij wordt gedeeld. De waarde van het gehele object kan echter worden verlaagd als de regeling in strijd is met de standaardvoorwaarden voor hypotheekleningen, waardoor de financiering wordt beperkt voor kopers, vooral als het object uitsluitend kan worden gekocht door iemand die aan bepaalde goedgekeurde criteria voldoet.
- 3.8. Collectief eigenaarschap van meerdere woningen** – Dit komt meestal voor bij een blok appartementen met aangrenzende gemeenschappelijke en serviceruimten waar iedere woning een 'eigenaar' met overdraagbare rechten kan hebben, maar de eigenaren collectief bij het beheer of eigendom van het grotere blok betrokken kunnen zijn.
- 3.9. Aandelen in een vennootschap die voor bewoning bestemde vastgoedobjecten bezit** – Voor bewoning bestemde vastgoedobjecten, of het nu gaat om een enkele woning of een portefeuille, kan eigendom zijn van een vennootschap. Terwijl die vennootschap voor bewoning bestemde vastgoedobjecten op dezelfde manier als iedere andere eigenaar kan kopen of verkopen, kan het vastgoedobject in het bezit van de vennootschap (samen met eventuele andere activiteiten hiervan) worden verkocht door aandelen van de vennootschap te verkopen. Er kunnen zich situaties voordoen waarin deze structuur een nuttig middel is om eigenaarschap binnen families te beheren of erfeniskwesties op te lossen en dit gunstig kan zijn voor de belasting of aan andere doelstellingen beantwoordt.
- 3.10.** Wanneer de taxateur wordt gevraagd aandelen in een dergelijke vennootschap te taxeren, kijkt hij naar de waarde van de vennootschap (in plaats van uitsluitend naar de activa die de vennootschap bezit) en vervolgens naar het vermogen van de betreffende aandelenparticipatie om die waarde veilig te stellen. Afhankelijk van het nationale vennootschapsrecht zijn de belangrijkste opties:
- Eén persoon bezit alle aandelen. Het belang van die persoon is in feite de waarde van de vennootschap.
 - Als één aandeelhouder genoeg stemgerechtigde aandelen heeft om over de liquidatie van de vennootschap te beslissen, kan hij gewoonlijk direct toegang krijgen tot zijn deel van die waarde, rekening houdend met eventuele verdere verplichtingen tegenover minderheidsaandeelhouders.

- Als de aandelenparticipatie voldoende is om het management uit te voeren maar niet om de vennootschap te liquideren, heeft deze een zekere controle over de inkomsten maar niet het uiteindelijke vermogen om de volledige waarde veilig te stellen.
- Participaties lager dan dit aantal kunnen enige controle hebben door combinaties met andere participaties, maar hoe kleiner deze zijn, des te meer hun waarde van de inkomsten die ze kunnen ontvangen zal afhangen.
- Als een aandelenparticipatie te klein is om de liquidatie van de vennootschap te blokkeren, zal de waarde hiervan niet veel meer zijn dan de inkomsten die deze kan opbrengen.

3.11. Wettelijke bescherming van de rechten van anderen op het huis – De wet kan ingrijpen om de belangen van andere bewoners van de woning te beschermen op manieren die de waarde hiervan kunnen beïnvloeden.

3.12. Een veelvoorkomend voorbeeld hiervan is een huis dat wordt bewoond door een getrouwd stel waarvan slechts één de eigenaar is. De nationale wetgeving kan de andere partij verblijfsrechten geven die voorrang op andere vorderingen kunnen hebben. Dit kan relevant zijn wanneer alleen de eigenaar partij is bij een hypotheek die op het huis rust en de kredietverstrekker het eigendom van het huis wil. Verschillende nationale jurisdicties kunnen potentiële vorderingen aan andere familieleden en medebewoners aanbieden.

3.13. De nationale wetgeving voor huurovereenkomsten voor woonhuizen kan in de context van huurovereenkomsten soortgelijke claims creëren.

3.14. Sommige landen met een turbulent verleden staan nog steeds toe dat voormalige eigenaren en hun erfgenamen objecten opeisen.

4. Huurovereenkomsten en andere rechten

4.1. Huurovereenkomsten – Als een eigendom onder één of meer huurovereenkomsten valt, kan sprake zijn van meerdere eigendomslagen. Afhankelijk van de huurovereenkomst en de wettelijke regeling die hierop van toepassing is, kan dit:

- De waarde van eigenaarschap beïnvloeden, waardoor deze soms devalueert en soms aantrekkelijk wordt als belegging
- Een waarde creëren voor de huurovereenkomst, vooral als deze langlopend of veilig is, overdraagbaar is en onder de markthuurprijs ligt
- Taxaties eisen wanneer de verhuurder de huurder zou kunnen uitkopen

- Taxaties eisen wanneer de huurder de verhuurder zou kunnen uitkopen of de huurovereenkomst wil verlengen

In sommige landen en onder sommige omstandigheden kan de nationale wetgeving op transacties in huurovereenkomsten van toepassing zijn.

4.2. Hoewel een huurovereenkomst meestal betrekking heeft op het bewonen van een woning, zijn verschillende structuren mogelijk, waaronder:

- Een zeer lange huurovereenkomst voor grond, zodat een woning of woningen kunnen worden gebouwd
- Een huurovereenkomst of huurovereenkomsten tussen de uiteindelijke eigenaar van het object en de huurovereenkomst die de bewoning biedt, hetzij om tegemoet te komen aan verschillende familiale of financiële belangen, hetzij als middel om een collectief vastgoedblok te beheren

4.3. Wanneer een huurovereenkomst door meer dan één persoon wordt gehouden, kan de nationale wetgeving verschillende bepalingen bevatten voor de situatie waarin een medehuurder de huurovereenkomst wil beëindigen. De wet kan de gehele huurovereenkomst beëindigen of de huurovereenkomst, de voordelen en de verplichtingen aan de andere medehuurders overlaten.

4.4. Voor taxatiedoeleinden zal het **belang van de eigenaar** in de huurovereenkomst meestal worden gezien als een beleggingsbelang, tenzij de huurovereenkomst bijna afloopt en de huurprijs marktconform is. Vaak is bewijs van marktverkoop van vergelijkbare vastgoedbeleggingen aanwezig dat kan worden geanalyseerd om te helpen bij deze taxatie, niet alleen met betrekking tot de waarde, maar ook ter verduidelijking van het rendement. De taxateur moet gewoonlijk rekening houden met de verwachtingen ten aanzien van mogelijkheden voor leegstand.

4.5. In geval van een langlopende huurovereenkomst, hetzij contractueel of wettelijk, en een lagere huur dan de huidige markthuur, kan het belang van de verhuurder in het vastgoedobject een lagere waarde hebben als belegging:

- De huidige huur kan lager zijn dan een markthuur (maar kan meer zekerheid bieden).
- De terugkeer naar leegstand is minder waarschijnlijk (en mogelijk onzeker).

4.6. Het kan nodig zijn het **belang van de huurder** te taxeren. Dit kan vragen om zorgvuldigheid bij het begrijpen of het hierbij moet gaan om:

- Een marktwaarde van het belang van de huurder
- Een taxatie voor een transactie tussen de huurder en de verhuurder, dus rekening houdend met speciale waarde en vooral synergetische waarde (ook bekend als 'marriage value')

4.7. De waarde van het belang van de huurder zal het meest duidelijk zijn wanneer de huurder de mogelijkheid heeft de huurovereenkomst over te dragen voor een waarde met het potentieel voor analyseerbare vergelijkingspunten. Hierbij zal het in principe meestal gaan om:

- De mate waarin het object tegen een lagere huur dan de markthuur wordt verhuurd, zoals het geval zou kunnen zijn als de huur een oude huur is zonder de mogelijkheid deze te herzien, als de huur onder druk staat door officiële huurcontrole of als de huurder het object heeft verbeterd en zijn werk niet in aanmerking wordt genomen bij een herziening
- Hoelang dat naar verwachting het geval zal zijn

Het verschil tussen de werkelijke huur en de markthuur kan dan worden gekapitaliseerd tegen een gepast tarief om tot de premie te komen die een bieder zou betalen om die huurovereenkomst te krijgen in plaats van een andere huurovereenkomst van een gelijkwaardige woning tegen een markthuur. Dat bedrag kan dan worden aangepast volgens andere factoren, zoals claims voor beëindiging van de huurovereenkomst tussen de partijen, zoals voor verwaarlozing. Het resultaat van die beoordeling is wat naar verwachting voor die huurovereenkomst als een actief in de markt zou worden betaald.

4.8. De bijzondere relatie tussen verhuurder en huurder kan echter tot een situatie leiden, waarin het in beider belang kan zijn om waarde tussen hen te creëren. De kans hierop is het grootst wanneer de investeringswaarde lager is dan de waarde bij leegstand van de woning. Het verschil tussen de twee, de leegstandpremie genoemd, kan worden gecreëerd door één van beide partijen het belang van de ander te laten kopen en zo eigenaarschap en bewoning te verenigen. De praktische vraag hoe die premie tussen hen wordt verdeeld, weerspiegelt de afweging van motivaties en omstandigheden in het betreffende geval. Heeft de verhuurder wanhopig geld nodig of heeft hij niet-financiële redenen om in bezit van het object te komen? Past de woning zo goed bij de huurder dat hij/zij liever hier is met de controle van eigenaarschap dan ergens anders? Zal de huurder waarschijnlijk toch vertrekken of sterven? Er is geen dwingende reden om de waarde van de premie gelijkelijk tussen hen te verdelen en dit is dus een waarde die onder de gegeven omstandigheden moet worden vastgesteld.

- 4.9.** Met een dergelijke beoordeling kan meer waarde worden vrijgemaakt wanneer het vertrek van een lange termijn huurder een waardevolle herontwikkeling van het object mogelijk maakt, of het nu gaat om het opsplitsen van een groter huis in appartementen of een uitgebreider project. De benadering zou hetzelfde zijn, maar de betreffende waarde en motivaties zouden groter kunnen zijn.
- 4.10. Ontwikkelingshuurovereenkomsten** - Een eigenaar van een verwaarloosd eigendom die het zich niet kan veroorloven het te renoveren maar het niet wil verkopen, kan de optie krijgen om het eigendom te verhuren op voorwaarden die renovatie door de huurder vereisen, gewoonlijk gecompenseerd door een lage huur en/of een lang huurcontract.
- 4.11. Meerdere huurders in één woning** - Er zijn situaties waarin een grondbezitter een langdurige huurovereenkomst kan verlenen aan een ontwikkelaar om woningen te bouwen. De ontwikkelaar verkoopt de huizen of appartementen dan door met lange onderhuurovereenkomsten die in de markt kunnen worden doorverkocht. De ontwikkelaar kan dan de hoofdhuurovereenkomst behouden of verkopen aan een investeerder of een instantie die het vastgoedobject namens de onderhuurders beheert (de nationale wetgeving kan hiervoor structuren voorschrijven).
- 4.12. Taxatie van lange huurovereenkomsten voor woningen** - Dergelijke huurovereenkomsten voor bewoning van woningen kunnen zodanig lang duren en zo overdraagbaar zijn, dat ze in de praktijk veel weg hebben van eigendom, zij het met een (nominale of aanzienlijke) huurprijs en andere beperkingen.
- 4.13.** Dit leidt tot problemen bij de taxatie, zoals:
- Het taxeren van het belang van de uiteindelijke eigenaar, met een langdurig recht op een zeer zekere, vaak lage (maar soms stijgende) huur en uiteindelijke teruggave
 - Het taxeren van de hoofdhuurovereenkomst met de bijbehorende inkomsten uit de meestal nog steeds lage huurprijzen, maar misschien ook aansprakelijkheid betreffende het object, of dit nu uitsluitend om de gemeenschappelijke delen van het vastgoed gaat of meer in het algemeen geldt. De hoogte van deze onderhuren zal de marktomstandigheden weerspiegelen in die zin dat een ontwikkelaar meestal kapitaalontvangsten wil om direct winst te maken om de kosten te dekken in plaats van een inkomstenstroom op de langere termijn. De kapitaalontvangsten worden gemaximaliseerd door de huren voor de lange termijn huurovereenkomsten laag te houden. Hogere huren zouden het vermogen van de kopers van de onderhuurovereenkomsten om te kopen met hypotheekfinanciering verminderen en die verplichting zou hun vrije inkomen om de hypotheek af te lossen direct verlagen.

- Taxatie van huurovereenkomsten voor woningen in de loop der tijd voor alles van verkoop of nieuwe hypotheek tot echtscheiding of verlenging van de huurovereenkomst. De problemen worden kritischer naarmate de resterende looptijd van de huurovereenkomst afneemt. Dit effect wordt versterkt in markten waar de waarde van woningen afhankelijk is van hypotheekfinanciering. Waar vastgoedobjecten eerder worden gekocht door mensen die rechtstreeks kunnen kopen, kunnen waarden hun voorkeuren directer weerspiegelen.

4.14. Dit kan ertoe leiden dat een dergelijke huurder met de verhuurder wil onderhandelen over het vernieuwen of verlengen van de huurovereenkomst, al dan niet binnen een wettelijk kader. Taxaties van de verschillende betreffende belangen zullen bij deze onderhandelingen belangrijk zijn.

4.15. Er kunnen bijzondere nationale structuren bestaan voor langdurige huurovereenkomsten voor bewoning, zoals de amphythéose in Frankrijk, en deze kunnen meer in het algemeen door specifieke nationale wetgeving worden geregeld.

4.16. Huurwaarde – Hoewel de hier besproken situaties meestal uitgaan van een overeenkomst tegen een overeengekomen huurprijs tussen partijen die onafhankelijk van elkaar handelen, kunnen gevallen voorkomen waarin de belastingwetgeving de vaststelling van een markthuur vereist tussen partijen die als verbonden worden beschouwd. Zo kan als een kind een huis van een ouder tegen een lage huur huurt de belastingwetgeving uitgaan van een markthuur bij het bepalen van het te belasten inkomen van de ouder. Die huurwaarde zou dan moeten worden verstrekt.

4.17. Het proces zou precies hetzelfde zijn als bij iedere andere bepaling van een markthuur voor woningen, gebaseerd op een taxatie van het vastgoedobject, kennis van de huurprijzen in de relevante markt en een beschouwing van de voorwaarden van de huurovereenkomst of andere verplichtingen, waaronder die met betrekking tot reparaties.

4.18. De nationale wetgeving kan vereisen dat de huur op een andere basis wordt beoordeeld, zoals in gebieden die onderworpen zijn aan één van de vormen van wettelijke huurcontrole of die:

- Vereist dat de huur op een bepaalde basis wordt vastgesteld (zoals een 'eerlijke' huur)
- Beperkt hoeveel bestaande huren mogen stijgen

Indien dit een taxatie-oordeel vereist, is meestal een verzameling van nationale werkwijzen en beslissingen over geschillen voorhanden om hierbij te helpen.

4.19. De taxateur moet dan mogelijk ook rekening houden met de verwachtingen ten aanzien van de mogelijkheden om naar een markthuur- of leegstandwaarde terug te keren.

4.20. Overige wettelijke tussenkomsten – De nationale wetgeving kan in andere zaken dan huur en huurzekerheid ingrijpen. Relevante problemen kunnen zich voordoen met betrekking tot de kwaliteit en het fysieke karakter van de woning waarvoor werkzaamheden nodig zijn of waardoor de woning niet kan worden verhuurd. Bijvoorbeeld, het streven naar een betere energie-efficiëntie van woningen wordt in sommige landen toegepast om de verhuur van de minst efficiënte woningen te beperken zonder dat bepaalde werkzaamheden worden uitgevoerd. De taxateur moet op de hoogte zijn van de kwesties die relevant zijn voor de betreffende woning.

4.21. Vruchtgebruik en soortgelijke belangen – Vruchtgebruik (in sommige landen kunnen andere namen worden gebruikt) verwijst naar een vorm van beperkt eigendomsrecht die voorkomt in civielrechtelijke en gemengde rechtsgebieden en het volgende verenigt:

- Het recht om het object direct te gebruiken of hiervan te genieten zonder het te veranderen; en
- **Het recht om hier winst uit te halen, zoals door het verhuren van een woning** – De 'vruchten' zijn alle hernieuwbare opbrengsten van het object. Het is dit aspect dat een vruchtgebruik van een eenvoudig recht om een object te gebruiken onderscheidt

Het actief zelf moet intact worden gelaten zoals het is toegekend, met een verplichting om het te onderhouden en het karakter hiervan te respecteren. De rechten om het object te verkopen, weg te geven, te ruilen, te veranderen of te vernietigen vormen volledig eigenaarschap in plaats van vruchtgebruik. In sommige rechtsgebieden kan vruchtgebruik door meerdere partijen worden gehouden – als het voor het leven wordt toegekend, loopt het tot de laatste partij is overleden. Vruchtgebruik kan worden toegekend voor een bepaalde tijd, zoals levenslang of korter; de nationale wetgeving kan de periode van vruchtgebruik voor een vennootschap beperken. Een eventueel door de vruchtgebruiker toegekende huurovereenkomst moet minder lang zijn dan de duur van het recht.

4.22. Van de vruchtgebruiker kan worden geëist dat deze aan het einde van het vruchtgebruik verantwoording aflegt over de staat van het actief, waarbij registratie van de staat of inventaris bij aanvang nuttig is.

4.23. Vruchtgebruik kan in sommige landen ontstaan onder het erfrecht ter bescherming van de langstlevende echtgenoot en kinderen ten koste van andere erfgenamen. Voor een wederzijds overeengekomen herstructurering hiervan is gewoonlijk een taxatie nodig.

- 4.24. De vruchtgebruiker moet meestal de kosten en belastingen voor het gebruik betalen, maar de verzekering betreffende het object kan bij de eigenaar liggen.
- 4.25. Aspecten van de relatie tussen de vruchtgebruiker en de eigenaar kunnen door nationale wetgeving en rechtbanken worden geregeld.
- 4.26. Als vruchtgebruik moet worden getaxeerd, zal dit meestal gebaseerd zijn op de waarde van de woning en de verwachte resterende levensduur van de vruchtgebruiker of de resterende periode van de looptijd van de toekenning. De waarde moet gebaseerd zijn op het object zoals het is, niet zoals het door een volle eigenaar zou kunnen worden ontwikkeld.
- 4.27. **Gelijksoortige belangen in vastgoedobjecten** - In gewoonterechtsystemen zou een levenslange rente op een woning veel lijken op vruchtgebruik dat de houder voordelen biedt maar geen kapitaalbelang.
- 4.28. **Aan vruchtgebruik onderworpen eigendom** - De eigenaar van het vastgoedobject waarvan vruchtgebruik is toegekend, wordt gewoonlijk een 'blooteigenaar' genoemd (soms de 'hoofdeigenaar'), waarbij haar/zijn belang het bloot of naakt eigendom (nue propriété) is. In een gewoonterechtelijk rechtsgebied zou die persoon meestal een 'achterblijver' worden genoemd.
- 4.29. De blooteigenaar kan zich binnen de toegekende rechten niet met het gebruik of genot van de grond door de vruchtgebruiker bemoeien, maar wel proberen het object tegen misbruik door de vruchtgebruiker te beschermen.
- 4.30. Het is mogelijk dat de vruchtgebruiker afstand moet doen van zijn recht als de blooteigenaar een hypotheek op het object neemt. Iedere verkoop, overdracht of erfenis van het blooteigendom zou onderworpen zijn aan het vruchtgebruik.
- 4.31. Afhankelijk van de voorwaarden van de toekenning van het recht of andere relevante omstandigheden, is de waarde van het blote eigendom in het beste geval de huidige waarde van de verwachting van de teruggave aan het einde van het vruchtgebruik.
- 4.32. **Verbeteringen** - Mogelijk moet rekening worden gehouden met het feit of de verhuurder of de huurder de woonruimte heeft verbeterd of veranderd of zaken hieraan heeft toegevoegd.
- 4.33. Wanneer een verhuurder een woning tijdens de huurperiode verbetert, kan dit zijn om wettelijke, economische of persoonlijke redenen. Meestal is de toestemming van de huurder nodig om de verhuurder toegang te geven tot het object om de werkzaamheden uit te voeren. Volgens de nationale wetgeving of een overeenkomst met de huurder kan dit leiden tot een huurverhoging of een latere verhoging van de huurwaarde mogelijk maken - zoals bij een latere verhuur.

- 4.34.** Een huurovereenkomst vereist meestal dat de huurder de goedkeuring van de verhuurder krijgt voordat hij belangrijke werkzaamheden aan het object gaat uitvoeren. In deze overeenkomst kan worden opgenomen hoe moet worden omgegaan met substantiële investeringen, hetzij door een basis te verschaffen voor compensatie als de huurder vertrekt terwijl nog waarde in het werk zit, hetzij door verlenging van de huur of op een andere manier. Het is goed mogelijk dat de verbetering bij een huurherziening voor de huidige huurder buiten beschouwing wordt gelaten, hoewel deze bij latere verhuur aan een nieuwe huurder aan de huurwaarde kan bijdragen.
- 4.35.** Wanneer een huurder voorwerpen installeert, zoals voor verwarming of in keukens, kan feitelijk en volgens nationaal recht worden bepaald of deze voorwerpen zo aan het object zijn vastgehecht dat ze hierbij horen en dus niet later of aan het einde van de huurperiode door de huurder mogen worden verwijderd.
- 4.36. Verwaarlozing** – Als het gebruik van het object door de huurder heeft geleid tot verslechtering, hetzij door toedoen van de huurder of door nalatigheid, kan het ook nodig zijn de waarde van de verwaarlozing aan het einde van de huur te bepalen. Deze kan met de waarborg van de huurder voor de huur worden verrekend of het onderwerp zijn van een financiële claim tegen de huurder. Het zal een kwestie van recht zijn of die beoordeling op de kosten van de herstelwerkzaamheden of op de waardevermindering van het vastgoedobject moet worden gebaseerd.

5. Voor bewoning bestemde caravanparken

Voor bewoning bestemde accommodatie kan beschikbaar worden gesteld door een eigenaar die locaties in het park voor permanente bewoning in stacaravans verhuurt. De eigenaar van de locatie levert meestal alle diensten en vaak ook andere faciliteiten. Transacties betreffende stacaravans, zowel aankoop als verkoop, moeten gewoonlijk verplicht met de parkeigenaar als onderdeel van het beheer van het park en als een zakelijke activiteit worden uitgevoerd. De stacaravans zelf zullen dus meestal een beperkte waarde hebben (hun betaalbaarheid en locatie zijn relevant voor huurders), maar het park als geheel kan als door een bedrijf beheerd object worden getaxeerd.

6. Onvervreemdbaar en wettelijk niet-overdraagbaar vastgoedobject

6.1. Op vastgoed kunnen waardevolle rechten rusten die de houder niet kan verkopen of overdragen, maar die soms toch moeten worden getaxeerd.

6.2. Dit gebeurt meestal wanneer:

- Een vastgoedobject aan een openbare instantie of liefdadigheidsinstelling is geschonken onder voorwaarden die vervreemding hiervan uitsluiten, zodat het behouden blijft voor het algemeen belang, zoals het geval is voor sommige huizen van historisch, cultureel of architectonisch belang. Het actief kan nog steeds een positieve waarde hebben of als een schuld moeten worden erkend.
- Een woning is verhuurd aan een huurder op basis van een huurovereenkomst die juridische overdracht verbiedt, misschien omdat de verhuurder wil bepalen wie de woning bewoont. Die huurovereenkomst kan op zich nog steeds waarde hebben, vooral als de huur lager is dan de markthuur of andere voordelen biedt in vergelijking met de markt voor gelijkwaardige vastgoedobjecten. Als het een aanzienlijke schuld zou zijn, zou de huurder kunnen proberen deze te verwerpen.

Soortgelijke problemen kunnen zich voordoen wanneer de huurder het gebruik van het object voor het leven of vruchtgebruik van een object heeft.

6.3. Het onvervreemdbaar maken van een object neemt de waarde hiervan niet weg. Het betekent wel dat de waarde niet kan worden gerealiseerd als een kapitaalbedrag en de kapitaalwaarde van het object niet beschikbaar is als zekerheid voor leningen. Toch kunnen redenen bestaan waarom iemand zou willen betalen om zo'n object te verkrijgen en het kan waardevolle voordelen of inkomsten bieden.

6.4. In sommige gevallen kan het belangrijk zijn onderscheid te maken tussen de waarde van een bedrijf dat het object gebruikt en de waarde van het object zelf. Dit kan het meest duidelijk zijn wanneer het bedrijf een gehuurd object gebruikt dat het niet wettelijk kan overdragen, maar waarvoor het een te lage huur betaalt.

6.5. Belangrijke vragen voor een taxateur die in zo'n geval wordt ingeschakeld, zijn onder andere:

- **Wat is het doel van de taxatie?** Het is nuttig om te weten of de woning moet worden getaxeerd voor een balans, een echtscheiding, een ontbinding van een partnerschap, belastingen, onteigening of verhuur. Taxeren tussen partijen zoals verhuurder en huurder of familieleden kan betekenen dat een reële of speciale waarde moet worden gevonden, vaak op basis van synergie of 'marriage value', in plaats van een marktwaarde. In sommige situaties kan het de taak zijn om de beleggingswaarde van de woning voor een individu te vinden.
- **Hoe absoluut is de beperking op afstoting?** Hoewel het standpunt per jurisdictie kan verschillen, kan het zijn dat de wet een manier biedt om een dergelijk verbod in de rechtbank aan te vechten.

6.6. Onder andere omstandigheden kan een commerciële mogelijkheid bestaan om te betalen voor het opheffen van het verbod door middel van een overeenkomst met de persoon die het verbod oplegt. In dergelijke gevallen komt de situatie dichterbij de buurt van situaties waarin wettelijke of contractuele beperkingen bestaan voor wie een vastgoedobject mag bezitten of bewonen, waardoor verschillende disconteringsniveaus kunnen worden toegepast op een onbezwaarde waarde voor verkoop. Het kan zijn dat, hoewel het object technisch gezien niet onvervreemdbaar is, een complexe eigendomsstructuur het in de praktijk wel onvervreemdbaar maakt, met aanzienlijke obstakels voordat afstoting mogelijk is.

6.7. Als een bedrijf eigenaar is van de woning moet het bedrijf weliswaar eigenaar blijven, maar kan het effectieve eigenaarschap met de verkoop van het bedrijf overgaan, hoewel de kritische taxatie waarschijnlijk de aandelen van het bedrijf zal betreffen.

- **Staat de beperking toe of verbiedt deze dat de woning wordt verhuurd op basis van een huur- of onderhuurovereenkomst waarvoor een huurprijs of premie kan worden ontvangen?** Door toe te staan dat het object wordt verhuurd, kan waarde worden gecreëerd terwijl het uiteindelijke eigendom en de controle behouden blijven.
- **Is het de locatie van de woning die onvervreemdbaar is of moet de woning zelf ook behouden blijven?** Dat onderscheid kan aantonen of al dan niet mogelijkheden voor ontwikkeling aanwezig zijn.

6.8. Afhankelijk van de omstandigheden en instructies, is de standaardbenadering voor het bepalen van de kapitaalwaarde van een dergelijk object (zoals vereist kan zijn voor belastingdoeleinden) om te kijken naar wat iemand zou betalen om het belang in de woning waarvoor is aan de beperking voor afstoting geldt te verwerven. Een manier om dit te overwegen is:

- Het betreffende object nemen zoals het is
- Aannemen dat de beperking wordt opgeheven om één afstoting toe te staan
- Erkennen dat de koper of persoon of entiteit aan wie het object juridisch wordt overgedragen vervolgens aan de beperking gebonden is

en overwegen wat de marktwaarde voor die transactie zou zijn.

6.9. Dit kan worden geïllustreerd aan de hand van een niet-legaal overdraagbare huurovereenkomst voor een lange termijn van een woning, waarbij de huur de enige kwestie is en dus geen andere factoren in het spel zijn:

- Als de huurovereenkomst al een markthuur heeft en in vergelijking met andere gelijkwaardige objecten geen andere aantrekkingskracht heeft, kan het zijn dat de transactie geen waarde heeft.
- Als de huurovereenkomst echter ver onder de gangbare markthuur voor een dergelijk object ligt, heeft dat verschil een waarde die is gebaseerd op de verwachte duur van de huurovereenkomst. Dat geeft een waarde voor de huurovereenkomst als een actief.

6.10. Bij het beschouwen van het eigenaarschap van een woning kan iemand het kopen van een niet-vervreemdbaar belang zien als het equivalent van het kopen van een levenslang recht om de woning zonder huur te bewonen en dus kan een waarde op die manier worden benaderd, waarbij de verplichtingen van eigenaarschap worden erkend.

6.11. Dergelijke situaties vragen niet alleen om zorgvuldige analyse en beoordeling, maar ook om heldere verslaglegging. Dit laatste punt kan vooral duidelijk zijn in een echtscheidingszaak, waarbij in overeenstemming met de instructies aan de taxateur een waarde aan de woning kan worden toegekend, maar het zou nuttig zijn voor de partijen en de rechtbank om bij het overwegen van een verdeling van de activa in te zien dat dit, als onverkoopbaar object, geen realiseerbare waarde is, maar een waarde die uitsluitend voor de houder van het belang in kwestie zou kunnen gelden.

EVIP 6 Monumentaal Vastgoed (wettelijk beschermd vastgoed)

- 1. Terminologie**
- 2. Richtlijn**
- 3. Taxatie**

1. Terminologie

- 1.1. **Monumentale gebouwen** - Gebouwen die officieel beschermd zijn als onderdeel van een aangewezen omgeving of vanwege hun bijzondere architectonische of historische waarde.
- 1.2. **Monumentale bouwwerken** - Hoewel de meeste monumentale bouwwerken gebouwen zijn, kunnen andere bouwwerken zoals grensmuren ook monumenten zijn. De bescherming kan zich uitstrekken tot het bij het gebouw of de constructie behorende object.
- 1.3. **Aangewezen omgeving** - Een gebied dat bij wet is aangewezen als gebied van bijzonder architectonisch of historisch belang met als doel dit karakter te behouden of te versterken. Of het nu gaat om stedelijke gebieden, stadscentra, dorpen of het open platteland, woningen en andere gebouwen in een aangewezen omgeving worden beschermd en de ontwikkeling hiervan wordt strenger gecontroleerd.

2. Richtlijn

- 2.1. Als een object eenmaal op de monumentenlijst staat, wordt het onderworpen aan speciale vergunningscontroles, waarbij toestemming van de bevoegde autoriteiten vereist is voor werkzaamheden die van invloed zijn op het speciale belang hiervan. Deze werkzaamheden kunnen zowel intern als extern zijn en variëren van het kleinste project tot volledige sloop. Voor verbouwingen en sloopwerkzaamheden moet toestemming worden verkregen. Aan eigenaarschap of bewoning kunnen extra kosten zijn verbonden, zoals verwarming, verzekering (waarvoor soms specialistisch advies over herbouwkosten nodig is) en onderhoud, terwijl delen van het object als historische kenmerken mogelijk niet bruikbaar zijn.
- 2.2. De taxateur moet kunnen bepalen of het te taxeren object op de monumentenlijst staat. In de meeste landen is het register van beschermde gebouwen openbaar en is dergelijke informatie via de website van de desbetreffende instantie toegankelijk. De opdrachtgever kan hierover vaak advies geven, bijvoorbeeld wanneer de status in de documenten betreffende het object, eigendomsbewijzen, bouwkundige plannen of andere overheidsbesluiten staat vermeld. Als de zaak niet kan worden geverifieerd, moet dat in het rapport worden vermeld.

- 2.3.** Wanneer het object als monumentaal wordt geïdentificeerd, moet de taxateur nagaan of dit voor het geheel of een deel van het object geldt. Het is niet altijd zo dat het gehele gebouw op de monumentenlijst staat; het kan ook alleen om de gevel van het gebouw, een enkele muur van het object of zelfs het binnen schilderwerk van een enkele muur gaan. Grotere officiële tolerantie kan bestaan voor werkzaamheden aan het gebouw die geen invloed hebben op het deel dat op de monumentenlijst staat en die kunnen helpen om het gebouw in goede staat te houden.
- 2.4.** Een monumentaal gebouw kan ook geheel of gedeeltelijk worden vrijgesteld van de vereisten van Richtlijn 2024/1275/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen ([zie EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie](#)).
- 2.5.** In het object kunnen specifieke gebieden zijn die beschikbaar moeten zijn voor publieke bezichtiging, misschien als voorwaarde voor een gunstige fiscale behandeling, toekenning van overheidssubsidies ter ondersteuning van het gebouw of om andere redenen. Dit kan de manier waarop het object mag worden gebruikt beperken en extra kosten met zich meebrengen.
- 2.6.** De taxateur moet onderzoeken of sprake is van beperkingen betreffende het gebruik van het object.
- 2.7.** Het belang van het behoud van gebouwen met de grootste historische of architectonische waarde kan rechtvaardigen dat de planningsinstantie toestemming geeft voor de ontwikkeling van andere gebouwen om fondsen te creëren om dit te betalen.

3. Taxatie

- 3.1.** Voordat de taxateur over de juiste benadering voor de taxatie van een monumentaal object beslist, moet de aard van de markt waarin dit zich bevindt in overweging worden genomen. Onder sommige omstandigheden kan het feit van de vermelding de waarde verhogen, in andere situaties juist het tegenovergestelde.
- 3.2.** Het is belangrijk dat de taxateur inzicht heeft in de procedures en normen die vereist zijn voor werkzaamheden aan een monumentaal object, inclusief renovatie, en hoe deze van de regels voor andere vastgoedobjecten verschillen. Het kan aanzienlijk langer duren om alle benodigde vergunningen en goedkeuringen te verkrijgen en hun vereisten kunnen zwaarder zijn. Werkzaamheden aan een monumentaal gebouw zijn waarschijnlijk duurder dan aan andere gebouwen vanwege de hogere kosten van projectmanagers en geschoolde arbeiders met relevante expertise en de voor de renovatie en conservatie van monumentale objecten gebruikte materialen. Gezien de aandacht voor detail die waarschijnlijk is vereist, kunnen werkzaamheden aan monumentale gebouwen langer duren.

De taak van de taxateur wordt vergemakkelijkt als deze de voorgestelde ontwerpen en het bouwcontract kan bestuderen.

- 3.3.** De taxatiemethoden die op monumentale vastgoedobjecten kunnen worden toegepast zijn de vergelijkings-, de inkomsten- en de residuele methode. Onder zeer specifieke omstandigheden kan ook de gecorrigeerde-
vervangingswaardemethode (DRC) worden toegepast, maar deze zal over het algemeen ongeschikt zijn met het oog op de complexiteit van het schatten van de afgeschreven bouwkosten voor een object dat gelijkwaardig is aan een monumentaal object en de twijfelachtige relevantie van een dergelijke taak met betrekking tot de staat van het gebouw.
- 3.4. De vergelijkingsmethode** zou, zoals voor de meeste objecten, de eerste keus moeten zijn voor het taxeren van een monumentaal, voor bewoning bestemd vastgoedobject. Deze methode is het meest geschikt als een actieve markt bestaat voor vergelijkbare vastgoedobjecten onder vergelijkbare omstandigheden.
- 3.5.** De taxatie kan moeilijker zijn als een monumentaal object grondig gerenoveerd moet worden. In het ideale geval zou de taxateur vergelijkingsmateriaal moeten gebruiken dat in een vergelijkbare staat verkeert en hetzelfde toegestane gebruik heeft. Als dit niet beschikbaar is, zijn de aanpassingen ingewikkeld en kunnen ze, als hiermee niet zorgvuldig wordt omgegaan, tot misleidende resultaten leiden.
- 3.6.** Bij de **inkomstenbenadering** kan de **directe kapitalisatie** van inkomsten uitsluitend op inkomsten genererende vastgoedobjecten worden toegepast.
- 3.7.** De **residuele methode** kan worden toegepast om de huidige waarde te schatten van een monumentaal object dat moet worden gerenoveerd. Bij deze methode taxeert de taxateur de waarde van het gerenoveerde vastgoedobject en trekt vervolgens de renovatiekosten, professionele, marketing- en juridische kosten, financieringskosten, overige relevante kosten, van toepassing zijnde belastingen en, indien van toepassing geacht, een bedrag voor winst van de ontwikkelaar af om tot een restwaarde te komen. De aankoopkosten en de financiële kosten die voortvloeien uit het bezit van het object tijdens de renovatieperiode (kosten van de lening voor de aankoop van het vastgoedobject of opportunitetskosten) moeten van de restwaarde worden afgetrokken om de marktwaarde van het vastgoedobject in de huidige staat te bepalen. De residuele methode vereist aanzienlijke zorgvuldigheid, omdat de waarde gevoelig is voor iedere variatie van de geschatte kosten. Daarom is een definitieve beoordeling nodig om na te gaan of het resultaat werkelijk een prijs is die iemand naar verwachting zou kunnen betalen. (*Zie De residuele methoden, EVS Deel II – Taxatiemethodiek*)

EVIP 7 Huurovereenkomsten en Huurregulering betreffende voor bewoning bestemd vastgoed

1. Overheidsinterventie in onder druk staande woningmarkten kan verschillende vormen aannemen, waarvan huurregulering, vaak in combinatie met andere maatregelen, één van de meest voorkomende is. Terwijl deze regelingen van oudsher in het gehele land werden toegepast, is nu sprake van een trend naar lokale toepassing in bepaalde steden of zelfs stadsdelen.
2. Hoewel die regelgeving op alle huurovereenkomsten van toepassing kan zijn, wordt het beheer van sociale woningen meestal apart bekeken en wordt dus vaker hiernaar gekeken met betrekking tot huurovereenkomsten van woningen in privébezit, soms uitsluitend voor woningen die onder bepaalde wettelijke regels worden verhuurd. Socialezekerheidsstelsels die ondersteuning bieden voor huisvestingskosten kunnen ter ondersteuning van de huurniveaus in de particuliere huursector dienen, hoewel dergelijke huurovereenkomsten door sommige kredietverstrekkers niet als zekerheid worden geaccepteerd.
3. Er is een reeks standaardvormen voor dergelijke regelgeving, waaronder:
 - Een eenvoudige bovengrens voor stijgingen van overeengekomen huurprijzen, soms gekoppeld aan de algemene inflatie
 - Een manier voor een huurder om een voorgestelde wijziging in een huurprijs voor één of andere vorm van herziening voor te leggen, soms gebruikmakend van een concept van 'reële waarde' dat afhangt van de wettelijke definitie en de gerechtelijke interpretatie hiervan
 - Grondiger regelingen waarin huurcontrole wordt ondersteund door andere huurregelingen, met name die welke de huurzekerheid van de huurder vergroten en eventueel met extra beschermde rechten op bewoning voor gezinsleden of huisgenoten van de huurder. Deze opgelegde huurzekerheid zou huurcontrole doeltreffender maken voor huurders die van plan zijn in de woning te blijven wonen

4. Andere benaderingen die in onder druk staande huisvestingsmarkten kunnen worden aangetroffen, zijn regulering van wie bepaalde huurwoningen mag bewonen, bijvoorbeeld op basis van de lokale afkomst, het soort werk of het inkomensniveau van de huurder. Dit beperkt de huurniveaus die kunnen worden bereikt, maar deze keer door het evenwicht tussen vraag en aanbod te beïnvloeden.
5. **Al dit soort ingrepen zullen waarschijnlijk effect hebben op de waarde van de betreffende vastgoedobjecten** — Inderdaad, voor zover dit of het aanbod van huisvesting of de vraag van kandidaat-bewoners verschuift, kan het op zijn beurt ook effecten hebben op de bredere woningmarkten, in het bijzonder op de niet-gereguleerde segmenten.
6. De belangrijkste kritische factoren voor de waarde van een verhuurde woning onder een dergelijke regeling zijn gewoonlijk:
 - De mogelijkheid van de eigenaar om het object weer in bezit te krijgen, of voor verkoop met leegstand of om weer te verhuren
 - De mate waarin de huur die voor de woning kan worden verkregen onder de markthuur ligt
7. Veel markten met een dergelijke regelgeving zullen voldoende bewijs hebben van de verkoop van verhuurde vastgoedobjecten om de vergelijkende taxatiemethode te gebruiken op basis van de cijfers die voor ander objecten binnen hetzelfde stelsel zijn behaald. Evenzo hebben deze factoren op zichzelf invloed op zowel de hoofdmotieven voor het houden van vastgoedbeleggingen als op de termijn en reversie-analyse voor de taxatie van activa. Het is dus relevant voor de waarde als:
 - De verwachting van terugkeer naar leegstand, met de optie die deze gebeurtenis zou geven om de verhuurde sector te verlaten of opnieuw te verhuren, ver weg en onzeker is
 - Als de inkomsten hieruit onder druk staan
8. Bijkomende factoren voor de taxateur kunnen liggen in de mate waarin andere regelgeving kan bijdragen aan de kosten voor verhuurder zijn of voor het veranderen van huurder. Dit kan zijn als gevolg van:
 - Vereisten voor verbeteringen, of het nu gaat om gezondheid en veiligheid, energie-efficiëntie of veranderende nationale normen voor accommodatie
 - Beperkingen betreffende de mate waarin huurders voor de kosten van het aangaan van een huurovereenkomst mogen betalen (kosten voor het opstellen van de inventaris of de huurovereenkomst, het zoeken naar kredietreferenties, het betalen van het honorarium van de makelaar, enz.)

- 9.** De taxateur die een woning taxeert die verhuurd is of geschikt is voor verhuur, kan rekening houden met het volgende:
- Het huurstelsel en andere belangrijke huurvoorwaarden voor, indien relevant, de huidige verhuur en de toekomstige nieuwe verhuur
 - De huidige huurprijs, hoe deze kan worden herzien en een eventuele huurprijs voor een nieuwe huurovereenkomst
 - De mogelijkheid om snel opnieuw te verhuren en onder welke voorwaarden
 - Het vooruitzicht en de tijdsduur van leegstand en de onzekerheden die daarmee gepaard gaan, evenals eventuele mogelijkheden voor eerder bezit. Met een wettelijke regeling voor huurbescherming kan dit van de levensverwachting afhangen.
 - Iedere wetgeving op grond waarvan de huurder de huurovereenkomst kan verlengen, een verkoop kan voorkomen of het recht heeft de woning te kopen
 - Het bewijs met betrekking tot de verhuurde en leegstaande kapitaalwaarden voor een dergelijk vastgoedobject
 - De beschikbaarheid van en voorwaarden voor hypothecaire financiering voor de betreffende verhuurde woning en de aanwezigheid van kopers die niet hoeven te lenen
 - De huidige staat van het object en eventuele marktverwachtingen of wettelijke vereisten om dit te verbeteren

EVIP 8 Overstromingen en de Taxatie van Vastgoed

- 1. Inleiding**
- 2. Het bredere beeld**
- 3. Welke effecten heeft dit op langere termijn op de taxatie?**

1. Inleiding

Door het wisselvalliger en extremer wordende weer als gevolg van de klimaatverandering komen ernstige overstromingen vaker en op grotere schaal voor. De wisselwerking tussen overstromingen en vastgoedwaarden is dan ook een terugkerend onderwerp van discussie.

2. Het bredere beeld

In de meeste gevallen zijn overstromingen het gevolg van intense stortregens. Meer verharde oppervlakken door ontwikkeling in combinatie met grondbeheerpraktijken verhogen de snelheid waarmee water wegstroomt. Alle normale afvoersystemen kunnen een dergelijke hoeveelheid water dan niet aan en het waterpeil stijgt door het gehele landschap, vaak tot boven eerdere overstromingsrecords. De gevolgen kunnen het ernstigst zijn in steile valleien (zoals bij de Duitse Ahr of het Engelse Boscastle) of op plaatsen waar rivieren bij elkaar komen, waardoor de effecten worden versterkt, of waar de zeespiegel stijgt of hoge golven voorkomen.

3. Welke effecten heeft dit op langere termijn op de taxatie?

3.1. Overwegingen hierbij zijn onder andere:

- Het onderscheid tussen overstromingsrisico en overstromingen
- De maatregelen die in reactie op zowel het overstromingsrisico als op overstromingen worden genomen om het overstromingsrisico te beperken en waterkeringen te bieden
- Institutionele en regelgevende veranderingen
- Reacties in de markt van kopers en verkopers, verhuurders en huurders
- Wijzigingen in het beleid van verzekeraars en zeker gestelde kredietverstrekker

3.2. **Overstromingsrisico en overstromingen** - In grote lijnen wordt de vastgoedmarkt door het grotere plaatje van overstromingsrisico beïnvloed. Dit wordt bijvoorbeeld geïllustreerd door deze Duitse studie van het overstromingsrisicogebied Regensburg: How Flood Risk Impacts Residential Rents and Property Prices – Empirical Analysis of a German Property Market door Jens Hirsch en Jonas Hahn (2017), waarin werd ontdekt dat de waarde van vastgoed lager was in gebieden met een overstromingsrisico.

- 3.3.** Een daadwerkelijke overstroming kan de risicobeoordeling bevestigen, de risicogebieden uitbreiden of aantonen hoe het risico is veranderd. In het algemeen is het echter waarschijnlijk gebeurd in gebieden waarvan bekend is dat hier een risico van overstromingen aanwezig is. Ervaring leert dat, ondanks de problemen van overspoeld worden, het geheugen kort lijkt en het gevoel van risico laag is, terwijl de huizenmarkten in zich ontwikkelende landen in het algemeen krap is.
- 3.4.** Als een overstroming bijzonder intens is of gebieden treft die niet eerder onder water hebben gestaan, lijkt het waarschijnlijker dat deze wordt afgedaan als een ongewone gebeurtenis die geen invloed heeft op de waarden op de langere termijn.
- 3.5.** Een andere factor is dat in sommige gebieden de redenen om een aantrekkelijke woning aan een rivier of kust te kopen samengaan met het accepteren van een zeker overstromingsrisico.
- 3.6. Maatregelen tegen overstromingen** - Blootstelling aan overstromingen is niet noodzakelijkerwijs een volledig onbeheersbaar risico. Overheden, gemeenschappen, eigenaren, bewoners en anderen kunnen allemaal maatregelen treffen om het risico op overstromingen te verkleinen (hoewel dit zelden helemaal wordt weggenomen). Beheer van land en waterlopen om het volume en de snelheid van het wegstromende water te reduceren, kan overstromingen verminderen. Waterkeringen kunnen de bescherming tegen overstromingen verhogen. Maatregelen kunnen worden getroffen om objecten beter bestand te maken tegen kleinere overstromingsrisico's, waaronder het aanpassen van de manier waarop sommige meer blootgestelde objecten worden gebruikt. Een duidelijk voorbeeld is de mate waarin de waterkeringen in Nederland en het Engelse East Anglia werden verbeterd als reactie op de overstromingen van 1953.
- 3.7. Institutionele en regelgevende veranderingen** - Deze kunnen worden doorgevoerd, vooral door overheden, om overstromingsrisico's beter te beheren of om vertrouwen in de markten te garanderen door middel van ontwikkelingscontrole, bouwvoorschriften en organisaties voor preventie van overstromingen. Met de mogelijkheid van jaarlijkse overstromingen in sommige gebieden kan het zijn dat sommige locaties uiteindelijk onhoudbaar worden voor vastgoedobjecten, zoals we al eerder hebben gezien met kusterosie, of te duur worden om te beschermen. Dit wordt dan een extra factor in het ontwikkelingsbeleid.
- 3.8. Reacties van de markt** - Een kenmerk van veel ontwikkelde landen is dat hun vastgoedmarkten, vooral hun huizenmarkten, al beperkt zijn, waardoor weinig opties overblijven voor een radicale verandering in vestigingspatronen die mogelijk al door de fysieke geografie worden begrensd. De beperkte opties betekenen dat de lokale balans tussen vraag en aanbod voor de bestaande objecten met hun overstromingsrisico zal worden gevonden.

- 3.9. Verzekeraars en kredietverstrekkers** - Een belangrijke factor in deze kwesties is de onderlinge rol van verzekeraars en kredietverstrekkers die leningen op vastgoed verzekeren. Als hypothecaire financiering in sommige gebieden niet langer beschikbaar zou zijn voor kopers, zou dat naar verwachting de financiële omstandigheden veranderen, met gevolgen voor de vastgoedwaarden. Een verminderde beschikbaarheid van verzekeringsdekking voor vastgoedobjecten in gebieden met een overstromingsrisico (zoals nu gebeurt met betrekking tot het risico op bosbranden in Californië) kan ertoe leiden dat kredietverstrekkers hun kredietbeleid wijzigen ten nadele van de vastgoedwaarden. Het zou ook een direct probleem zijn voor eigenaren, hoewel het misschien ook meer eigenaren zou aanmoedigen maatregelen ter verhoging van de bestendigheid tegen overstromingen te treffen. Beslissingen over de aankoop zouden dan worden overgelaten aan het beperktere aantal kopers in contanten die hun eigen geld gebruiken en hun risico inschatten.
- 3.10. Meer in het algemeen** - Het zou redelijk kunnen zijn om te speculeren dat, als overstromingen vaker voorkomen, zich verder verspreiden en niet effectief worden tegengegaan door waterkeringen en andere maatregelen, een moment kan komen waarop de markten het als een probleem gaan zien voor de meest blootgestelde objecten, waardoor misschien ook de vraag naar andere objecten met een kleiner risico toeneemt.
- 3.11.** Maar zelfs zo'n radicale verandering is meestal geen verandering op zich. Binnen de markten kan nog veel meer gebeuren, variërend van veranderende financiële omstandigheden tot demografische veranderingen - alleen leerboeken kunnen echt aannemen dat 'alle overige zaken gelijk zijn'. Het effect op waarden kan zozeer worden gemaskeerd door andere factoren, dat het moeilijk is ze uit elkaar te houden, wellicht vooral in gebieden met hogere vastgoedwaarden, maar misschien gemakkelijker om het effect te onderscheiden in gebieden met een lagere waarde en een grotere bevolkingsdichtheid. Eén groter probleem is misschien het meer verraderlijke en sluipende effect van de kwetsbaarheid van de kust, maar de ervaring met waardevolle kustgebieden is dat de markt het risico lijkt te verdisconteren.
- 3.12.** Gesuggereerd wordt dat het niet aan taxateurs is om een voorspelling te doen over de aard of de tijdsduur van dergelijke toekomstige veranderingen in markten en het beleid van anderen, maar dat het meer aan zeker gestelde kredietverstrekkers is om dergelijke zaken in overweging te nemen bij hun standpunten over lening/waarde ratio's, tarieven, termijnen en voorwaarden of hun bereidheid om überhaupt leningen te verstrekken. Een toelichting op het risico kan nuttig zijn, net als opmerkingen over geplande waterkeringen en andere zaken die relevant zijn voor het getaxeerde vastgoed.

- 3.13.** In de tussentijd zouden taxateurs kunnen zorgen dat ze goed toegang hebben tot gegevens over de geschiedenis van en blootstelling aan overstromingen, zodat ze deze in hun rapporten kunnen opnemen en kunnen nagaan of vastgoedobjecten in risicogebieden niet eerder overstroomd zijn geweest. Hierbij kan worden gedacht aan drone-fotografie die vastlegt tot waar het water kwam.

VIII.

Europese Code voor Metingen

- 1. Inleiding**
- 2. Toepassingsgebied**
- 3. 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 land specifieke 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. Toepassingsbereik

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. Definities

3.1. Algemene Definities

- 3.1.1.** 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.
- 3.1.2.** 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.

3.1.3. 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).

3.1.4. 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 in pandige 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 in pandige 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.

3.1.5. 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.

3.1.6. 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.

3.1.7. 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.

3.1.8. Bijzondere situaties

- De oppervlakte van het vastgoed zoals deze is gedocumenteerd voor de taxateur is wellicht niet correct. Oudere documentatie kan achterhaald zijn.
- 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.

- 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.
 - 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.
 - **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.
 - 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.
 - 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.
- 3.1.9.** De taxateur dient de bron (en de datum daarvan) van het in zijn rapport beschreven vastgoedoppervlak te vermelden.
- 3.1.10.** 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.

3.2. Specifieke definities voor bouwterreinen

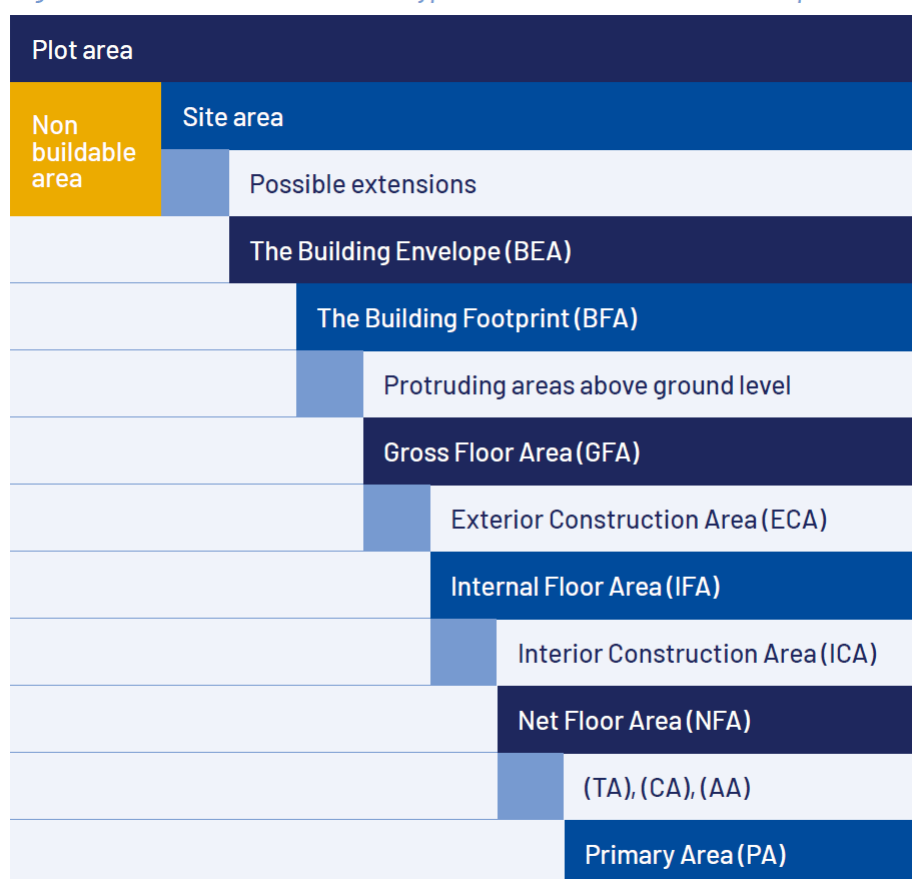
- 3.2.1.** De **terreinoppervlakte** is/zijn dat deel/die delen van het perceeloppervlak dat wordt/die worden gebruikt voor een of meer gebouwen of bestemd is/zijn voor de bouw daarvan.
- 3.2.2.** De **bouwschil** is het bovenaanzicht van dat deel van het terrein dat fysiek benut wordt voor het gebouw, zowel boven als onder de grond, op basis van de maximale afmetingen daarvan.
- 3.2.3.** Het **bouwvlak** 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.
- 3.2.4.** **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").
- 3.2.5.** **Oppervlakte van de buitenmuur (OBM)** is de oppervlakte van de buitenmuren zelf.
- 3.2.6.** **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.: $BIV = BVO - OBM$.
- 3.2.7.** **Oppervlakte van de inpandige draagconstructie (OID)** is de oppervlakte van de inpandige constructiecomponenten van het gebouw binnen de buitenmuren, dus met inbegrip van de oppervlakte die wordt ingenomen door dragende zuilen en draagmuren.
- 3.2.8.** **Netto Vloeroppervlak (NVO) (ook wel Nuttig vloeroppervlak genoemd)** is het inpandige vloeroppervlak (IVO) na aftrek van de oppervlakte van de inpandige draagconstructie. D.w.z.: $NVO = IVO - OID$.

3.2.9. 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.

3.2.10. Technische ruimten (TR), verkeersruimten (VR), openbare nutsvoorzieningen (ONV) enz. zijn de gemeenschappelijke ruimten, die worden gemeten als netto vloeroppervlak.

3.2.11. 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)

- 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.
- 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)

- 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).
- 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:

- 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).

- Het netto vloeroppervlak moet worden gemeten op een specifieke hoogte boven de vloer. Bij schuine plafonds dienen de regels voor meting te worden vermeld.
- 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);
 - trappenhuizen 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.

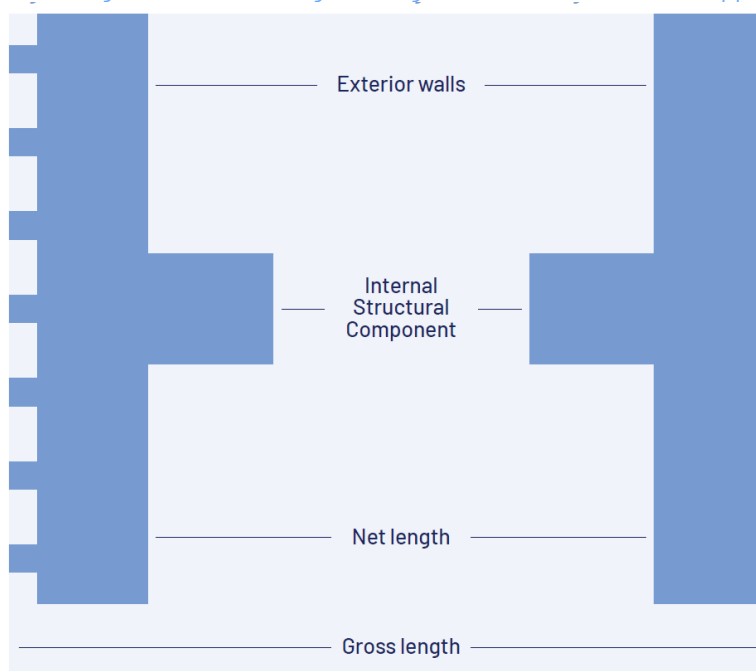
De berekening van deze oppervlakte voor kantoorpanden mag voor geen enkele bouwlaag de volgende ruimten omvatten:

- 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;
- ruimten die zijn gereserveerd als openbare doorgaande weg en die niet exclusief worden gebruikt door gebruikers van het gebouw.

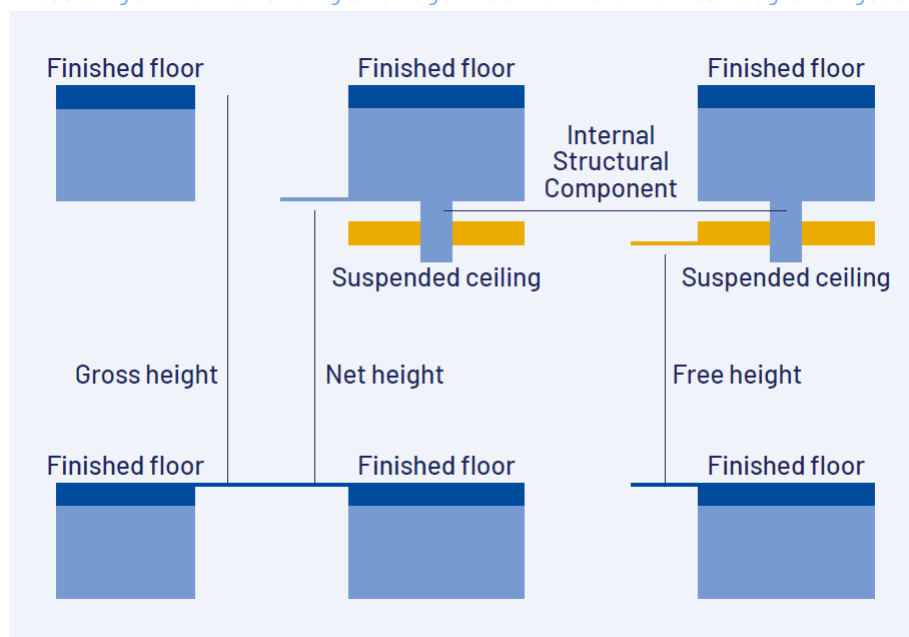
Opmerking - extra gemeenschappelijke ruimten die kunnen worden gecreëerd door splitsing van een enkele bouwlaag om meer dan een huurder te kunnen huisvesten dienen in de berekeningen te worden meegenomen).

- 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



Afbeelding 3 - Illustratie van grondslagen voor het meten van de hoogte van gebouwen



4.5. Zonering

- 4.5.1.** Voor sommige objecten, met name in de detailhandel sector, 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.

4.6. Bijzondere bepalingen

- 4.6.1.** Voor zover van belang dient de kamerhoogte te worden gerapporteerd. De meet procedures 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

IX.

Kwalificatie

Erkenning door

TEGOVA

Recognised European Valuer (REV) en TEGOVA Residential Valuer (TRV)

De REV- en TRV-statussen zijn de keurmerken voor uitmuntendheid in de taxatie van vastgoed, waarmee aan internationale en lokale klanten wordt aangetoond dat de taxateur gekwalificeerd is volgens een consistente hoge Europese praktijkstandaard. Ze worden toegekend door vooraanstaande taxatieverenigingen in heel Europa.

De letters 'REV' en 'TRV' stellen grensoverschrijdende vastgoedinvesteerders in staat om lokale taxateurs te identificeren die gekwalificeerd zijn op een herkenbaar Europees niveau. Dit geeft zowel grote als kleine lokale taxatiebureaus de kans om de gestaag groeiende markt voor pan-Europese beleggersklanten aan te boren.

De grootste impact van REV en TRV is echter op lokale klanten. In tijden van economische onzekerheid zoeken lokale klanten professionals met speciale kennis en ervaring die hen kunnen helpen bij het nemen van moeilijke investerings- en prijsbeslissingen. Hier ligt het concurrentievoordeel voor REV- en TRV-taxateurs in hun gegarandeerde minimum opleidingsniveau en ervaring en de capaciteit om wereldwijde en lokale taxatie-effecten te interpreteren die voortkomt uit hun gedemonstreerde vertrouwdeheid met Europese taxatiestandaarden.

REV- en TRV-taxateurs dragen de initialen 'REV' en 'TRV' achter hun naam op hun visitekaartjes, zijn voorzien van een genummerde REV- of TRV-stempel op hun taxatierapporten en verschijnen in het online TEGOVA REV/TRV-register dat wordt geraadpleegd door klanten en vakmensen uit heel Europa.

Aanvraag- en toekenningsprocedures

1. De erkenningen Recognised European Valuer, aangeduid als REV, en 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-lid organisatie (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). 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- (voor REV) of R-AMA- (voor TRV) status aan de lid organisatie toegekend. In het tweede stadium wordt de erkenning toegekend aan de individueel praktiserende taxateur die de AMA of R-AMA aanvraagt.
4. Om voor erkenning in aanmerking te komen, moet de lid organisatie 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 lid organisatie 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 haar/zijn 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@tegova.org of op de website van TEGOVA: www.tegova.org

X.

EU-Wetgeving en Taxatie van Vastgoed

1. Algemene inleiding	348
2. Door de EU-wetgeving vereiste taxaties van vastgoed	353
2.1. Algemeen overzicht	353
2.2. Vastgoedtaxatie voor wettelijke doeleinden onder EU-vennootschapsrecht	353
2.3. Vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekening	356
2.4. Vastgoedtaxatie ten behoeve van kredietinstellingen	361
2.5. Vastgoedtaxatie ten behoeve van verzekerings- en herverzekeringsmaatschappijen	366
2.6. Vastgoedtaxatie ten behoeve van beleggingsfondsen	370
2.7. Vastgoedtaxatie in het kader van de staatssteunregels	372
3. EU-wetgeving als onderdeel van de taxatiematrix	377
3.1. Algemeen overzicht	377
3.2. Klimaat en milieu	377
3.2.1. Algemeen	377
3.2.2. Milieubeoordelingen	381
3.2.3. Water	384
3.2.4. Biodiversiteit, natuurbescherming en natuurherstel	389
3.3. Asbest	392
3.4. Energie	393
4. Taxatie van vastgoed en belastingheffing	398
4.1. Belasting toegevoegde waarde (BTW)	398
4.1.1. Algemeen overzicht	398
4.1.2. De levering van grond en gebouwen	399
4.1.3. Verhuur en verpachting van onroerende goederen	401
4.1.4. Werkzaamheden aan vastgoed	404
4.2. Groene belasting	405

OVERZICHT VAN EU-WETGEVING**406**

Vastgoedtaxatie voor wettelijke doeleinden onder EU-vennootschapsrecht	406
Vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekening	406
Vastgoedtaxatie ten behoeve van kredietinstellingen	407
Vastgoedtaxatie ten behoeve van verzekerings- en herverzekeringsmaatschappijen	408
Vastgoedtaxatie ten behoeve van beleggingsfondsen	409
Vastgoedtaxatie in het kader van de staatssteunregels	409
Milieubeoordelingen	410
Water	410
Biodiversiteit, natuurbescherming en natuurherstel	411
Asbest	411
Energie	411
Taxatie van vastgoed en belastingheffing	412

Disclaimer - Deze tekst is opgesteld als een beknopt overzicht van EU-wetgeving zoals deze van toepassing kan zijn op of relevant kan zijn voor vastgoed en/of taxatie van vastgoed. Het biedt handleidingen voor en geen leidraad voor vaak complexe technische onderwerpen. De meeste wetgeving die nu wordt herzien, is door middel van richtlijnen tot stand gekomen. Dit houdt in dat lidstaten gewoonlijk hun eigen wetgeving hebben gebruikt voor de tenuitvoerlegging hiervan. Evenzo kunnen veel bepalingen van verordeningen worden opgenomen in en/of aangevuld door nationale wetgeving. Het is dan ook te verwachten dat belangrijke lokale kenmerken aanwezig zijn en dat een onderlinge samenhang bestaat met ander nationaal recht.

De tekst is bedoeld om taxateurs algemene hulp te bieden in hun professionele hoedanigheid - niet in enige andere rol, zoals eigenaarschap van vastgoedobjecten - en is gebaseerd op de wet zoals geïnterpreteerd op 1 juli 2024. Indien een kwestie van belang is voor een taxatie, wordt de taxateur geadviseerd nadere specifieke informatie of advies met betrekking tot de desbetreffende punten in te winnen.

Opmerking - In de elektronische versie bevatten alle verwijzingen naar EU-wetgeving en jurisprudentie een link naar het document in de 24 EU-talen.

1. Algemene inleiding

- 1.1. **EU-wetgeving en taxatie van vastgoed** — EU-wetgeving heeft steeds ingrijpender gevolgen voor het gebruik, het beheer, de bijbehorende kosten, de ontwikkelingsmogelijkheden en de waarde van vastgoed. Hoewel artikel 345 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VWEU) stelt dat "[de verdragen de regeling van het eigendomsrecht in de lidstaten onverlet laten]", heeft de EU-wetgeving wel degelijk invloed op vastgoed.
- 1.2. EU-wetgeving kan rechtstreeks van toepassing zijn op vastgoed of activiteiten die nauw samenhangen met eigenaarschap, bewoning of gebruik hiervan. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer EU-wetgeving het doel van een vastgoedtaxatie definieert en/of de criteria voor een dergelijke taxatie vastlegt. Het effect van EU-wetgeving op vastgoed en taxatie van vastgoed kan echter ook indirect zijn, waar EU-wetgeving van toepassing is op de activiteit op een gebieds- of bouwplaats specifieke basis, het scheppen van kansen of het opleggen van beperkingen al naargelang de locatie. Ook de EU-wetgeving over belasting over de toegevoegde waarde (btw) kan een belangrijke factor zijn bij vastgoedtransacties en dus invloed hebben op de taxatie van vastgoed. Bovendien is de EU-wetgeving rechtstreeks van invloed op de activiteiten van taxateurs.

- 1.3.** Om in overeenstemming met de EVS te kunnen handelen, moet een taxateur dus minimaal over basiskennis van de toepasselijke EU-wetgeving beschikken en in staat zijn het effect van wettelijke verplichtingen op vastgoed en/of de taxatie van vastgoed te beoordelen. Bijvoorbeeld, hoewel het huisvestingsbeleid niet onder de VWEU valt, is de EU wel actief 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 het bevorderen van energie-efficiëntie en hernieuwbare energie, milieubescherming, discriminatie door verhuurders, oneerlijke contractbepalingen, toegankelijkheid van gebouwen voor mensen met een beperking, regulering van detailhandel diensten, zoals ontwikkeling van winkelcentra, veiligheid op de bouwplaats, bouwproducten, bouw- en aanverwante kartels, staatssteun aan sociale woningbouwmaatschappijen, 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.
- 1.4. Door EU-wetgeving opgelegde taxaties van vastgoed** – In sommige gevallen biedt de EU-wetgeving specifieke bepalingen voor de taxatie van vastgoed. Al in een relatief vroeg stadium had de EU-wetgeving inzake de boekhouding van ondernemingen dus betrekking op de taxatie van vastgoed voor de financiële verslaglegging van relevante ondernemingen. Deze is ontwikkeld voor kredietinstellingen, verzekeringsmaatschappijen en beleggingsfondsen. Bovendien kunnen taxaties door onafhankelijke deskundigen worden opgelegd met het oog op staatssteun.
- 1.5. EU-wetgeving als onderdeel van de vastgoedtaxatiematrix** – Voor een professionele taxatie is het nodig dat de taxateur het vastgoedobject in zijn context beoordeelt en onderzoek doet naar alle zaken die van belang zijn voor de waarde van het vastgoedobject en deze controleert. De professionele taxatie van een vastgoedobject kan uitsluitend de werkelijke markt weerspiegelen zoals deze bestaat op de waardepeildatum, met het evenwicht tussen vraag en aanbod, de hoop en de zorgen, en de informatie die de markt van belang acht.
- 1.6.** Wetgeving en beleid met betrekking tot vastgoed maken uiteraard deel uit van die matrix.
- 1.7.** Dit wordt ook weerspiegeld in EVS 1, waarin wordt gesteld dat het object met zijn juridische, fysieke, economische en andere eigenschappen moet worden geanalyseerd. Om de marktwaarde van vastgoed en gerelateerde eigendomsrechten te bepalen, moet de taxateur rekening houden met het gebruik van het vastgoed dat fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk, wettelijk of waarschijnlijk wordt en dat resulteert in de hoogste waarde van het vastgoed op de waardepeildatum.

Daarom moet aandacht worden besteed aan het vaststellen van relevante wettelijke en regelgevende beperkingen met betrekking tot het vastgoedobject, waarvan een deel direct verband kan houden met een specifieke sector of locatie.

- 1.8.** Het belang van wetgeving voor een betrouwbare taxatie van vastgoed wordt ook bevestigd in het gehele taxatieproces en de rapportage, zoals uiteengezet in EVS 4 en EVS 5. In het bijzonder geven de EVS Taxatierapporten voor woningen en kantoren een verplichte beschrijving van de juridische situatie van het vastgoed met een beoordeling van het effect van de juridische situatie op de waarde.
- 1.9.** In de afgelopen decennia en ook in recentere jaren hebben twee specifieke beleidsterreinen van de EU zich enorm ontwikkeld op manieren die van invloed zijn op vastgoed en taxatie van vastgoed, zijnde het programma voor de interne markt en het milieu- en energiebeleid.
- 1.10.** Vanaf de oprichting heeft de EU gestreefd naar het bevorderen van de interne markt voor goederen, diensten, arbeid en kapitaal. De oprichting van de interne markt heeft gevolgen gehad voor de vastgoedmarkten. Hoewel vastgoed als 'onroerend' niet valt onder de EU-wetgeving die het vrije verkeer van goederen tussen de lidstaten waarborgt, waarborgen het VWEU en de EU-wetgeving wel het vrije verkeer van kapitaal en dus de mogelijkheid om overal in de EU vastgoed te kopen of te verkopen. Vooral het feit dat de grenzen tussen lidstaten ten behoeve van het vrije verkeer van kapitaal zijn verdwenen, heeft de vraagpatronen voor alle soorten vastgoed, zowel bedrijfspanden als woonhuizen, een nieuwe invulling gegeven. Dit is op zijn beurt weer van invloed geweest op zaken die van belang zijn voor taxaties.
- 1.11.** In de afgelopen jaren heeft de EU ook een breed scala aan instrumenten aangenomen met betrekking tot energie en milieu. De ambitie van de EU op het gebied van milieubeleid en klimaatactie heeft geleid tot gebruikmaking van verschillende instrumenten op verschillende gebieden, zoals bescherming van hulpbronnen, water, vervuiling, asbest en biodiversiteit. Velen hiervan hebben invloed op vastgoed en taxatie van vastgoed. Het beleid voor de bescherming van fauna en flora kan bijvoorbeeld zowel het potentieel als de kosten van landontwikkeling beïnvloeden. De strijd tegen klimaatverandering wordt ook weerspiegeld in het energiebeleid. In deze context is men van mening dat vastgoed niet alleen belangrijke problemen oplevert op het gebied van verbruik en inefficiëntie van energie die moeten worden aangepakt, maar ook oplossingen op het gebied van beperking van de klimaatverandering en hernieuwbare energie evenals kansen voor de bouwsector biedt.

- 1.12. Taxaties van vastgoed en btw** – Taxaties van vastgoed kunnen ook door het EU btw-stelsel worden beïnvloed. Terwijl de marktwaarde de geschatte waarde van een object vertegenwoordigt en dus iedere belasting op de transactie uitsluit, kan het btw-stelsel immers invloed hebben op sommige of alle potentieel geïnteresseerde partijen. Als zodanig is de btw een integraal onderdeel van de markt en kan dus, samen met alle andere factoren, de waarde van vastgoed beïnvloeden.
- 1.13. Taxatiediensten conform EU-wetgeving** – EU-wetgeving is niet alleen van invloed op vastgoed en vastgoedtaxaties, maar ook op de levering van taxatiediensten als zodanig.
- 1.14.** Zo sluiten de vrijheid van vestiging (artikel 49 VWEU) en het vrij verrichten van diensten ((artikel 56 VWEU) iedere nationale maatregel uit die, hoewel van toepassing zonder discriminatie op grond van nationaliteit, de toegang tot de markt voor dienstverleners of ondernemingen uit andere lidstaten negatief beïnvloedt en daardoor de handel binnen de EU belemmert. Als gevolg hiervan kunnen de lidstaten het verlenen van taxatiediensten op hun grondgebied niet beperken. Dit betekent ook dat een taxateur die in een lidstaat is gevestigd en/of gekwalificeerd in principe ook taxatiediensten mag verlenen in een andere lidstaat (*op voorwaarde dat de taxateur beschikt over de vereiste lokale kennis en ervaring; zie EVS 3 De bevoegde taxateur en Deel V. Europese Gedragscode voor taxateurs*).
- 1.15.** Taxateurs moeten natuurlijk ook de mededingingsregels van de EU respecteren. In het bijzonder verbiedt artikel 101 VWEU overeenkomsten tussen ondernemingen die de handel tussen lidstaten ongunstig kunnen beïnvloeden en die ernaar streven of ten gevolge hebben dat de mededinging binnen de interne markt wordt verhinderd, beperkt of verstoord. Typische voorbeelden van dergelijke overeenkomsten betreffen het vaststellen van prijzen of het verdelen van markten.
- 1.16.** Een ander belangrijk rechtsgebied dat direct van invloed is op taxateurs is dat van privacy en gegevensbescherming. In deze context bevatten de EVS Taxatierapporten voor vastgoedobjecten bedoeld als woningen en kantoren een verklaring van overeenstemming van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG).
- 1.17. Aard en effect van EU-wetgeving** – De EU-wetgeving kent vele vormen. De belangrijkste rechtsinstrumenten zijn echter verordeningen en richtlijnen.

- 1.18.** Een verordening is een bindend wetgevingsbesluit. Het moet in zijn geheel worden toegepast in de gehele EU. Voorbeelden van verordeningen die relevant zijn voor de waardering van vastgoed zijn de Verordening 575/52013 betreffende prudentiële vereisten voor kredietinstellingen en beleggingsondernemingen zoals gewijzigd door Verordening (EU) 2024/1623 en de Verordening EU2021/1119 tot vaststelling van een kader voor de verwezenlijking van klimaatneutraliteit (Europese klimaatwet).
- 1.19.** De meeste EU-wetgeving die in de onderstaande paragrafen wordt beoordeeld, is door middel van richtlijnen tot stand gekomen. Een richtlijn is een wetgevingsbesluit waarin een doel wordt gesteld dat alle EU-lidstaten moeten bereiken, maar waarbij het aan de afzonderlijke lidstaten wordt overgelaten om hun eigen wetten te maken over hoe deze doelen moeten worden bereikt. Het effect van een richtlijn hangt daarmee af van hoe deze is geformuleerd. Het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJEU) heeft bijvoorbeeld bepaald dat wanneer een richtlijn een resultaat voorschrijft, dit resultaat ook moet worden behaald. In zo'n geval is het niet voldoende om alle praktische stappen uit te voeren. Omgekeerd, wanneer een meer algemene 'kaderrichtlijn' de resultaten niet zo nauwkeurig specificeert, kan de naleving van die richtlijn en de beoordeling hiervan meer van de benadering van de lidstaten afhangen. In *Marleasing* (C-106/89) heeft het HvJEU echter benadrukt dat nationale wetgeving, voor zover mogelijk, dient te worden geïnterpreteerd *"in het licht van de bewoordingen en het doel van de richtlijn, ten einde het hiermee beoogde resultaat te bereiken"*.
- 1.20.** Gezien deze elementen is een groot deel van dit gemeenschappelijke EU-kader niet direct duidelijk voor velen die actief zijn in hun lokale markt. Hoewel veel EU-wetgeving via nationale maatregelen wordt toegepast, doet dat niets af aan de sleutelrol van de EU als bron van veel zaken die van invloed zijn op vastgoed en vastgoedtaxatie.
- 1.21.** Deze sleutelrol zal waarschijnlijk nog groter worden gezien de enorme hoeveelheid wetsvoorstellen die momenteel worden besproken en de komende jaren mogelijk definitieve wetgeving zullen worden. In het kader van de Europese Green Deal heeft de Europese Commissie bijvoorbeeld een herstructurering van het belastingkader aangekondigd in de richting van een 'groene belasting' op energieproducten en elektriciteit. Bovendien geldt dat hoewel deze voorstellen pas operationeel worden zodra ze formeel zijn aangenomen en in werking zijn getreden, ze nu al moeten worden opgenomen in de context van de taxatie van vastgoed, aangezien toekomstige wijzigingen in de wetgeving die zowel het potentieel voor als de kosten van landontwikkeling kunnen beïnvloeden, daadwerkelijk van invloed kunnen zijn op de huidige marktwaarde.

- 1.22. EU-wetgeving en de EVS** – Hieronder volgt een korte beschrijving van de belangrijkste beleidsterreinen en instrumenten die direct of indirect van invloed zijn op vastgoed en/of taxatie van vastgoed. Gezien het brede scala aan EU-wetgeving dat is gegroeid en zich waarschijnlijk nog aanzienlijk zal ontwikkelen, kan deze tekst geen uitputtend overzicht geven, maar worden de belangrijkste gebieden beschreven.

2. Door de EU-wetgeving vereiste taxaties van vastgoed

2.1. Algemeen overzicht

- 2.1.1.** De EU-wetgeving kan specifieke bepalingen met betrekking tot de taxatie van vastgoed bevatten.
- 2.1.2.** De taxatie van vastgoed is een onderdeel van de EU-regels voor wettelijke behoeften of vennootschappelijke jaarrekeningen. Ook zijn specifieke regels ontwikkeld voor kredietinstellingen, verzekeringsinstellingen en beleggingsfondsen. Evenzo kunnen taxaties door onafhankelijke deskundigen worden opgelegd voor staatssteun.

2.2. Vastgoedtaxatie voor wettelijke doeleinden onder EU-vennootschapsrecht

- 2.2.1. Naamloze vennootschappen** – De wettelijke vereisten voor naamloze vennootschappen zijn vastgelegd in Richtlijn 2017/1132, die een reeks eerdere richtlijnen over bepaalde aspecten van het Europese vennootschapsrecht codificeert en vervangt, zoals de openbaarmaking van informatie over vennootschappen in ondernemingsregisters, kapitaalinstandhouding, splitsingen van vennootschappen, fusies binnen één land en grensoverschrijdende fusies. Deze richtlijn is gewijzigd door Richtlijn 2019/1151 (met betrekking tot het gebruik van digitale instrumenten en processen in het kader van het vennootschapsrecht) en door Richtlijn 2019/2121 (waarin nieuwe regels worden vastgesteld met betrekking tot grensoverschrijdende omzettingen en splitsingen en de regels voor grensoverschrijdende fusies worden aangepast).
- 2.2.2.** Titel I van Richtlijn 2017/1132 bevat een aantal algemene bepalingen over de oprichting en werking van kapitaalvennootschappen. Dit omvat ook een reeks gedetailleerde regels betreffende instandhouding en wijziging van kapitaal.

2.2.3. Wat met name de kapitaalvereisten betreft, bepaalt de richtlijn dat geplaatst kapitaal uitsluitend mag bestaan uit vermogensbestanddelen die naar economische maatstaven kunnen worden gewaardeerd (artikel 46).

2.2.4. Wat het statutaire kapitaal betreft, schrijft de richtlijn voor dat één of meer deskundigen een rapport moeten opstellen over iedere inbreng anders dan in geld voordat de vennootschap wordt opgericht of toestemming krijgt om zijn werkzaamheden aan tevangen (artikel 49).

2.2.5. Dergelijke rapporten vereisen de betrokkenheid van 'deskundigen', gedefinieerd als (artikel 49(1)):

- Onafhankelijkheid van de vennootschap
- Door de overheid of de rechter aangewezen of erkend
- Die deskundigen kunnen naargelang de wetgeving van elke lidstaat natuurlijke personen, rechtspersonen of vennootschappen zijn

2.2.6. Het deskundigenrapport moet (artikel 49(2) en (3)):

- Ten minste de omschrijving van elke inbreng, alsmede de toegepaste waarderingsmethoden betreffen
- Aangeven of de waarden waartoe die methoden leiden ten minste overeenkomen met het aantal en de nominale waarde of, bij gebreke daarvan, de fractiewaarde en, in voorkomend geval, met het agio van de tegen de inbreng uit te geven aandelen
- Op de in de wetgeving van de lidstaten vastgestelde wijze worden openbaargemaakt

2.2.7. Europese vennootschap (SE) - De Raad heeft de twee wetgevende instrumenten voor de oprichting van een Europese vennootschap aangenomen, namelijk Verordening 2157/2001 betreffende het statuut van de Europese vennootschap en Richtlijn 2001/86/EG tot aanvulling van het statuut van de Europese vennootschap met betrekking tot de rol van de werknemers. Hierdoor kan een vennootschap worden opgericht op het grondgebied van de EU in de vorm van een naamloze vennootschap, bekend onder de Latijnse naam 'Societas Europaea' (SE).

2.2.8. Verordening 2157/2001 vereist het advies van één of meer onafhankelijke deskundigen bij de procedures voor de oprichting en ontbinding van een SE:

- Om vast te stellen dat de vennootschap over netto-activa beschikt die minimaal overeenstemmen met haar kapitaal, vermeerderd met de reserves die krachtens de wet of de statuten niet mogen worden uitgekeerd in geval dat een bestaande vennootschap wordt omgezet in een SE (de deskundige moet worden aangewezen door een rechterlijke of administratieve instantie in de lidstaat waaronder de in een SE om te zetten vennootschap ressorteert) (artikel 37(6))
- Om vast te stellen dat de vennootschap over activa beschikt die minimaal overeenstemmen met haar kapitaal in het geval dat een SE wordt omgezet in een naamloze vennootschap (de deskundige moet worden aangewezen door een rechterlijke of administratieve instantie in de lidstaat waaronder de in een naamloze vennootschap om te zetten SE ressorteert) (artikel 66(5))

2.2.9. Europese Coöperatieve Vennootschap (SCE) – Verordening 1435/2003 betreffende het statuut voor een Europese Coöperatieve Vennootschap (SCE) stelt een wettelijk statuut in voor de SCE. Hierdoor kan een coöperatie worden opgericht door personen die woonachtig zijn in verschillende lidstaten of door rechtspersonen die volgens de wetten van verschillende lidstaten zijn opgericht.

2.2.10. De voor naamloze vennootschappen in de lidstaat waar de SCE haar statutaire zetel heeft geldende wettelijke voorschriften inzake de benoeming van deskundigen en de waardering van inbreng anders dan in geld zijn van overeenkomstige toepassing op de SCE (artikel 4(6)).

Wetgeving

Verordening (EG) nr. 2157/2001 van de Raad van 8 oktober 2001 betreffende het statuut van een Europese vennootschap (SE)

Richtlijn 2001/86/EG van de Raad van 8 oktober 2001 tot aanvulling van het statuut van een Europese vennootschap met betrekking tot de rol van werknemers

Verordening van de Raad (EG) nr. 1435/2003 van 22 juli 2003 betreffende het statuut van een Europese Coöperatieve Vennootschap (SCE)

Richtlijn (EU) 2017/1132 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 aangaande bepaalde aspecten van het vennootschapsrecht

Richtlijn (EU) 2019/1151 van het Europees Parlement en de Raad van 20 juni 2019 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2017/1132 met betrekking tot het gebruik van digitale instrumenten en processen in het kader van het vennootschapsrecht

Richtlijn (EU) 2019/2121 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2017/1132 met betrekking tot grensoverschrijdende omzettingen, fusies en splitsingen

2.3. Vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekeningen

2.3.1. Wettelijke controles en auditors - Bedrijven moeten jaarrekeningen opstellen en een getrouw en eerlijk beeld geven van hun financiële positie. De EU heeft regels geïntroduceerd om consistente en vergelijkbare financiële verslaglegging te garanderen.

2.3.2. Richtlijn 2014/56/EU tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen stelt het kader vast voor wettelijke controles van jaarrekeningen en de beroepsgroep van de auditors. Een wettelijke controle is een wettelijk verplichte beoordeling van financiële gegevens. Wettelijke controles mogen uitsluitend worden uitgevoerd door wettelijke auditors of auditkantoren die zijn toegelaten door de bevoegde autoriteiten van de lidstaten. Lidstaten moeten hiervan een openbaar register bijhouden. Wettelijke auditors en auditkantoren moeten onafhankelijk zijn bij het uitvoeren van wettelijke controles en belangenconflicten vermijden.

Een adequate interne organisatie van wettelijke auditors en auditkantoren moet bedreigingen voor hun onafhankelijkheid helpen voorkomen.

2.3.3. Beursgenoteerde ondernemingen - Verordening 1606/2002 bepaalt dat, met het oog op het harmoniseren van de financiële informatie en het waarborgen van een hoge mate van transparantie en vergelijkbaarheid van jaarrekeningen, geconsolideerde jaarrekeningen van beursgenoteerde ondernemingen moeten worden opgesteld in overeenstemming met internationale standaarden voor jaarrekeningen (IAS). De IAS, waaronder de International Financial Reporting Standards (IFRS), zijn goedgekeurd door middel van Verordening 2023/1803. IAS 16 beschrijft de boekhoudkundige verwerking van de meeste soorten materiële vaste activa (tenzij andere standaarden een andere boekhoudkundige verwerking voorschrijven). De belangrijkste punten van IAS 16 zijn de erkenning van activa, de bepaling van hun boekwaarde en de opname van afschrijvingskosten en waardeverminderingsverliezen. Daarnaast is IAS 40 van toepassing op de erkenning, waardering en bekendmaking van vastgoedbeleggingen. Vastgoedbeleggingen verwijzen naar land en/of een gebouw dat wordt aangehouden voor huuropbrengsten, vermogensvermeerdering of beide. IFRS 13 verschaft standaarden voor het meten van de reële waarde, die wordt gedefinieerd als 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 waardepeildatum.

2.3.4. Verordening 537/2014 bevat specifieke eisen voor wettelijke audits van beursgenoteerde ondernemingen met als doel ervoor te zorgen dat de audits van deze entiteiten van toereikende kwaliteit zijn en worden uitgevoerd door wettelijke auditors en auditkantoren waarvoor strenge eisen gelden (verbetering van de integriteit, onafhankelijkheid, objectiviteit, verantwoordelijkheid, transparantie en betrouwbaarheid van wettelijke auditors en auditkantoren die wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang uitvoeren).

2.3.5. De Europese Commissie heeft ook een aanbeveling uitgebracht over externe kwaliteitsborging voor wettelijke auditors en auditkantoren die jaarrekeningen van organisaties van openbaar belang uitvoeren met het oog op het verschaffen van richtsnoeren aan kwaliteitsborgingsstelsels voor wettelijke auditors en auditkantoren die controles bij dergelijke organisaties uitvoeren.

2.3.6. Naamloze vennootschappen - De Richtlijn Jaarrekeningen 2013/34/EU stelt de eisen vast voor de jaarrekening van naamloze vennootschappen. Deze richtlijn zorgt voor de duidelijkheid en vergelijkbaarheid van jaarrekeningen en maakt vrijstellingen of vereenvoudigingen van financiële rapportageverplichtingen voor micro-ondernemingen en KMO's mogelijk.

2.3.7. De belangrijkste vereisten zijn de volgende:

- Met het oog op de vermelding van vergelijkbare en gelijkwaardige informatie moeten het continuïteit-, het voorzichtigheids- en het toerekeningbeginsel deel uitmaken van de beginselen inzake opname en waardering (overweging 16)
- Met betrekking tot de opname, de waardering, de presentatie, de vermelding en de consolidatie van informatie in de financiële overzichten dient het materialiteitsbeginsel van toepassing te zijn (overweging 17)
- In de jaarlijkse financiële overzichten opgenomen posten moeten worden gewaardeerd volgens het beginsel van aanschaffingsprijs of vervaardigingskosten (overweging 18)
- Aangezien verslagleggingssystemen op basis van de waarde in het economisch verkeer informatie verschaffen die voor de gebruikers van jaarrekeningen relevanter kan zijn dan informatie op basis van de aankoopprijs of de productiekosten, moet het de lidstaten worden toegestaan verslaglegging op basis van de waarde in het economisch verkeer toe te staan of voor te schrijven voor andere activa dan financiële instrumenten (overweging 19)
- Schattingen dienen te berusten op een op het voorzichtigheidsbeginsel gebaseerde oordeelsvorming door het bestuur van de onderneming en te worden berekend op een objectieve basis, aangevuld met bij soortgelijke transacties opgedane ervaringen en, in sommige gevallen, zelfs met verslagen van onafhankelijke experts (overweging 22)

2.3.8. Volgens artikel 6(1)(i), van de Richtlijn Jaarrekeningen moeten posten die in de financiële overzichten worden opgenomen in de regel volgens het beginsel van de aanschaffingsprijs of vervaardigingskosten worden gewaardeerd. De lidstaten kunnen echter toestaan of voorschrijven dat bepaalde categorieën activa (met uitzondering van financiële instrumenten) op basis van de reële waarde worden gewaardeerd (artikel 8(1)(b)). Overeenkomstig artikel 8(9) van de richtlijn kunnen de lidstaten toestaan of voorschrijven dat wanneer andere activa dan financiële instrumenten tegen de reële waarde worden gewaardeerd, een waardeverandering in de winst- en verliesrekening wordt opgenomen.

2.3.9. Financiële instellingen en verzekeringsondernemingen - Richtlijn 2003/51/EG wijzigde Richtlijnen 86/635/EEG en 91/674/EEG betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van bepaalde vennootschapsvormen, banken en andere financiële instellingen, en verzekeringsondernemingen. Wat het jaarverslag en het geconsolideerde jaarverslag betreft, benadrukt deze richtlijn het belang van een getrouw overzicht (overweging 9), met inbegrip van het feit dat de lidstaten de toepassing van de reële waarde moeten kunnen toestaan of voorschrijven (overweging 8).

2.3.10. In het geval van verzekeringsondernemingen bepaalt Richtlijn 91/674/EEG, zoals gewijzigd door Richtlijn 2003/51/EG en Richtlijn 2006/46/EG, dat in het geval van terreinen en gebouwen de actuele waarde de "marktwaarde op de datum van waardering" is (artikel 49(1)). Artikel 49(2) definieert marktwaarde "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". Artikel 49(3) luidt "De marktwaarde wordt bepaald door afzonderlijke waardering van elk terrein en van elk gebouw ten minste om de vijf jaar overeenkomstig een methode die algemeen wordt erkend of die door de met het toezicht op verzekeringsondernemingen belaste autoriteiten wordt erkend".

- 2.3.11.** Verordening 537/2014 stelt specifieke eisen aan wettelijke controles van financiële overzichten van banken en verzekeringsondernemingen om te zorgen dat de controles van deze entiteiten van toereikende kwaliteit zijn en worden uitgevoerd door wettelijke auditors en auditkantoren waarvoor strenge eisen gelden (ter bevordering van de integriteit, onafhankelijkheid, objectiviteit, verantwoordelijkheid, transparantie en betrouwbaarheid van wettelijke auditors en auditkantoren die wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang uitvoeren).

Wetgeving

Richtlijn 86/635/EEG van de Raad van 8 december 1986 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van banken en andere financiële instellingen

Richtlijn 91/674/EEG van de Raad van 19 december 1991 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen

Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad van 19 juli 2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen

Richtlijn 2003/51/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 juni 2003 tot wijziging van de Richtlijnen 78/660/EEG, 83/349/EEG, 86/635/EEG en 91/674/EEG betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van bepaalde vennootschapsvormen, banken en andere financiële instellingen en verzekeringsondernemingen

Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2006 betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen, tot wijziging van Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad en houdende intrekking van Richtlijn 84/253/EEG van de Raad

Richtlijn 2006/46/EG van het Europees Parlement en van de Raad van 14 juni 2006 tot wijziging van Richtlijnen 78/660/EEG van de Raad betreffende de jaarrekeningen van bepaalde vennootschapsvormen, 83/349/EEG van de Raad betreffende geconsolideerde jaarrekening, 86/635/EEG van de Raad betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van banken en andere financiële instellingen en 91/674/EEG van de Raad betreffende de jaarrekening en geconsolideerde jaarrekeningen van verzekeringsondernemingen

Aanbevelingen van de Commissie van 6 mei 2008 inzake de externe kwaliteitsborging voor wettelijke auditors en auditkantoren die jaarrekeningen van organisaties van openbaar belang controleren

Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 26 juni 2013 betreffende de jaarlijkse financiële overzichten, geconsolideerde financiële overzichten en aanverwante verslagen van bepaalde soorten ondernemingsvormen, tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad

Verordening (EU) 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende specifieke vereisten voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang en tot intrekking van Besluit 2005/909/EG van de Commissie

Richtlijn (EU) 2014/56/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen

Verordening (EU) 2023/1803 van de Commissie van 13 augustus 2023 tot goedkeuring van bepaalde internationale standaarden voor jaarrekeningen volgens Verordening (EG) 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad

2.4. Vastgoedtaxatie ten behoeve van kredietinstellingen

2.4.1. Kapitaalvereisten en regelgeving voor banken - Het Basel-raamwerk omvat alle wereldwijde normen die een prudent kader moeten vormen en een grondslag moeten ontwikkelen voor het berekenen van de hoeveelheid kapitaal waarover een kredietinstelling dient te beschikken in verhouding tot haar verplichtingen. Deze overeenkomsten werden ontwikkeld als reactie op de financiële crisis van 2008. Om het kapitaal te berekenen dat een kredietinstelling moet aanhouden, passen de toezichthouders een ratio toe op de waarde van de beschikbare activa, afhankelijk van de klasse van de activa. Voor dit doel zijn ook regels opgesteld voor het beoordelen van de waarden van vastgoed waarop leningen zijn gedekt, aangezien dit één van de belangrijkste betrokken activaklassen is.

De EU heeft dit probleem aangepakt in opeenvolgende wetgeving over kapitaalvereisten. The Verordening Kapitaalvereisten 575/2013 zoals gewijzigd door Verordening (EU) 2024/1623 stelt de volgende regels vast voor de taxatie van activa bij het beoordelen van de naleving van de kapitaalvereisten van Bazel:

- Deze verschaft de definitie van 'hypotheekwaarde' als "de waarde van vastgoed die is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van het goed, rekening houdend met duurzame lange termijn aspecten 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" (artikel 4(74))
- Deze definieert 'onroerendgoedwaarde' als "de overeenkomstig artikel 229, lid 1, bepaalde waarde van een niet-zakelijk of een zakelijk vastgoed" (artikel 4(74a))
- Deze verschaft de definitie van 'Marktwaarde' met betrekking tot vastgoed als "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 na een deugdelijke verkoopprocedure waarbij elk van de partijen met kennis van zaken voorzichtig en zonder dwang heeft gehandeld."
- Het stelt de volgende eisen aan het toezicht op de waarde van vastgoed en aan de taxatie van vastgoed: "de waardering van het vastgoed wordt gecontroleerd als uit informatie waarover instellingen beschikken blijkt dat de waarde van het vastgoed vermoedelijk sterk is gedaald in vergelijking met de algemene marktprijzen; de controle wordt uitgevoerd door een schatter die over de nodige kwalificaties, bekwaamheid en ervaring beschikt om een taxatie uit te voeren en die geen enkele rol vervult in het kredietacceptatieproces. Bij leningen die meer dan 3 miljoen EUR bedragen of meer dan 5 % van het eigen vermogen van een instelling vertegenwoordigen, wordt de waardering van het vastgoed ten minste om de drie jaar door een dergelijke schatter gecontroleerd" (artikel 208(3)(b))
- Gesteld wordt dat "instellingen kunnen de waarde van het vastgoed monitoren en het vastgoed identificeren dat moet worden geherwaardeerd, overeenkomstig lid 3, door middel van geavanceerde statistische of andere wiskundige methoden ("modellen"), mits die methoden onafhankelijk van het kredietbesluitvormingsproces worden ontwikkeld en aan alle volgende voorwaarden is voldaan:

- e. De instellingen zetten in hun beleidslijnen en procedures de criteria uiteen voor het gebruik van modellen voor het monitoren van de waarde van zekerheden en het identificeren van vastgoed dat geherwaardeerd moet worden; in die beleidslijnen en procedures zijn het bewezen trackrecord van die modellen, de voor het vastgoed specifieke variabelen waarmee wordt rekening gehouden, het gebruik van minimaal beschikbare en accurate informatie en de onzekerheid van de modellen verwerkt;
 - f. De instellingen zien erop toe dat de gebruikte modellen:
 - i) Op een voldoende fijnmazig niveau specifiek zijn voor het vastgoed en de locatie;
 - ii) Geldig en accuraat zijn, en dat daarvoor robuuste en regelmatige backtesting tegen de daadwerkelijk waargenomen transactiepreizen plaatsvindt;
 - iii) Op een voldoende ruime en representatieve steekproef zijn gebaseerd, die op waargenomen transactiepreizen berust;
 - iv) Op actuele hoogwaardige gegevens zijn gebaseerd;
 - c. De instellingen zijn uiteindelijk verantwoordelijk voor de geschiktheid en de prestaties van de modellen;
 - d. De instellingen zien erop toe dat de documentatie van de modellen actueel is;
 - e. De instellingen beschikken over adequate IT-processen, -systemen en -capaciteit en beschikken over voldoende en accurate gegevens voor op modellen gebaseerde monitoring van de waarde van zekerheden in de vorm van vastgoed en identificatie van vastgoed dat geherwaardeerd moet worden;
 - f. De ramingen van modellen worden onafhankelijk gevalideerd en het valideringsproces is in het algemeen in overeenstemming met de beginselen van artikel 185, indien van toepassing" (artikel 208(3a)).
- 2.4.2.** Voor 'onroerendgoedwaarde' en de eisen betreffende de taxatie van vastgoed inclusief het gebruik van voorzichtige conservatieve taxatiecriteria, zie EVGN 2 Taxatie voor hypothecaire leningen – Voorzichtig conservatieve taxatiecriteria.

- 2.4.3.** De Verordening Kapitaalvereisten bevat ook een specifieke behandeling van hypothecaire leningen betreffende inkomsten genererend vastgoed (IPRE), wat leidt tot 'IPRE-blootstelling' dat wordt gedefinieerd als *"een door één of meer niet-zakelijke of zakelijke onroerende goederen gedekte blootstelling waarbij het vervullen van de kredietverplichtingen met betrekking tot de blootstelling materieel afhankelijk is van de kasstromen die worden gegenereerd door die onroerende goederen die die blootstelling dekken – en niet door de mogelijkheden van de debiteur om de kredietverplichtingen uit andere bronnen na te komen; waarbij de primaire bron van dergelijke kasstromen uit lease- of rentebetalingen, of opbrengsten van de verkoop van niet-zakelijk of zakelijk vastgoed bestaat"*, wat aanleiding geeft tot afhankelijkheid van een kasstroom wat een belangrijk risico vormt (Artikel 4(75b)).
- 2.4.4.** Om het effect van cyclische effecten op de taxatie van vastgoed als zekerheid voor een lening te verminderen en de vereisten betreffende eigen vermogen voor hypotheek stabiel te houden, staat de verordening bovendien een opwaartse aanpassing toe die verder gaat dan de waarde bij het aangaan van de lening, maar slechts tot de gemiddelde waarde over de laatste zes jaar voor niet-zakelijk vastgoed of acht jaar voor zakelijk vastgoed (artikel 229(1)(e)).
- 2.4.5.** De bepalingen voor de regulering van het bankwezen, inclusief die met betrekking tot de vereisten van Bazel, worden verder ontwikkeld en gestandaardiseerd door de Europese Bankautoriteit (EBA) in het Single Rulebook (gemeenschappelijke reglement). Dit document verschaft een aantal geharmoniseerde prudentiële regels die instellingen in de gehele EU moeten respecteren. De EBA heeft ook de opdracht om een aantal bindende technische standaarden (BTS) op te stellen voor de tenuitvoerlegging van het CRD IV-pakket, die na goedkeuring door de Europese Commissie juridisch bindend en rechtstreeks als nationaal recht in de lidstaten toepasselijk zijn (tenzij anders overeengekomen). Bovendien coördineert de EBA een vraag- en antwoordproces, waarin vragen worden beantwoord over de praktische toepassing of uitvoering van het CRD IV-pakket en over andere wetgeving die onder de bevoegdheid van de EBA valt.
- 2.4.6.** Aanvullende informatie over de taxatie van vastgoed is te vinden in afdeling 7 van de EBA-richtlijnen van 29 mei 2020 over het verlenen en het toezicht houden op leningen. Deze richtlijnen zijn van toepassing op iedere taxatie, controle en herwaardering van zekerheden in de vorm van vastgoed na 30 juni 2021.

- 2.4.7. Activakwaliteitsbeoordeling (Asset Quality Review)** - Eén van de gevolgen van de financiële crisis van 2008 was dat banken hun activa kwalitatief moesten beoordelen. In dit verband heeft de ECB een handleiding voor fase 2 van de Asset Quality Review in mei 2023 gepubliceerd. Wat betreft de taxatie van vastgoed bevestigt deze handleiding de leidende rol van de EVS: **Vastgoed moet worden getaxeerd overeenkomstig de Europese standaarden EVS-2020 (Blue Book) en overige internationale standaarden, zoals de richtlijnen van het RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors), waarbij EVS-2020 voorrang krijgt in geval van een conflict (om alle twijfel weg te nemen: dit wordt geacht voor alles in deze brochure te gelden).**"
- 2.4.8. Hypotheken voor woonhuizen** - De EU heeft ook regels opgesteld voor de taxatie van vastgoed ten behoeve van kredietverstrekking aan consumenten, wat in wezen neerkomt op hypotheken voor woonhuizen. Deze regels zijn vastgelegd in de Richtlijn Hypothecair Krediet 2014/17/EU.
- 2.4.9.** Deze richtlijn verplicht de lidstaten onder andere om te zorgen dat betrouwbare taxatiestandaarden worden toegepast bij het beoordelen van niet-zakelijk vastgoed voor hypotheekdoeleinden. In dit verband stelt overweging 26 van de Richtlijn Hypothecair Krediet dat standaarden om als betrouwbaar te worden beschouwd, rekening moeten houden met internationaal erkende taxatiestandaarden, waarbij specifiek wordt vermeld van de EVS, volgens welke de kredietverstrekkers "normen en methoden voor waardebepaling moeten vaststellen die leiden tot realistische en met redenen omklede waardebepalingen, 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 waardebepaling van zekerheden wordt bijgehouden die volledig en geloofwaardig is".
- 2.4.10.** Artikel 19 van de Richtlijn Hypothecair Krediet vereist dat taxateurs van vastgoed "vakbekwaam en voldoende onafhankelijk van het kredietaanvaardingsproces zijn, opdat zij een onpartijdige en objectieve waardebepaling kunnen opstellen, die op een duurzame drager wordt opgeslagen en waarvan de kredietgever een exemplaar bewaart".

Wetgeving

Verordening (EU) 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) 648/2012

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 en tot wijziging van Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) 1093/2010

EBA-richtlijnen van 29 mei 2020 inzake de initiëring en monitoring van leningen

ECB Fase 2 Handleiding voor Activakwaliteitsbeoordeling van mei 2023

Richtlijn (EU) 2024/1623 van het Europees Parlement en de Raad van 31 mei 2024 tot wijziging van Richtlijn (EU) 575/2013 wat betreft vereisten inzake kredietrisico, risico van aanpassing van de kredietwaardering, operationeel risico, marktrisico en de output floor

EBA Single Rulebook

2.5. Vastgoedtaxatie ten behoeve van verzekerings- en herverzekeringsmaatschappijen

2.5.1. Solvabiliteit II en Omnibus II — De verzekerings- en herverzekeringssector valt nu onder het Solvabiliteit II-regime dat is ingesteld door de Richtlijn Solvabiliteit II 2009/138/EG. Deze kaderrichtlijn vereist dat het solvabiliteitskapitaalvereiste van iedere verzekerings- en herverzekeringsinstelling ten minste eenmaal per jaar wordt berekend. De richtlijn verschaft ook specifieke regels voor de taxatie van activa en passiva, met inbegrip van technische voorzieningen voor het (her)verzekeringsbedrijf.

2.5.2. Volgens artikel 75(1) van de Richtlijn Solvabiliteit moeten lidstaten ervoor zorgen dat verzekerings- en herverzekeringsondernemingen, tenzij anders vermeld, hun activa waarderen "tegen het bedrag waarvoor ze kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn".

- 2.5.3.** Overweging 46 van de Richtlijn stelt dat “waarderingsnormen voor toezichtdoeleinden zo nauw mogelijk dienen aan te sluiten bij de internationale ontwikkelingen op het gebied van de financiële verslaggeving teneinde de administratieve lasten te beperken [...]”.
- 2.5.4.** De Richtlijn Omnibus II 2014/51/EU en de Gedelegeerde Verordening 2015/35 Solvabiliteit II heeft het regime van Solvabiliteit II in een aantal aspecten gewijzigd. Bijvoorbeeld, artikel 9(3) van Gedelegeerde Verordening 2015/35 bepaalt dat, indien nodig, artikel 75 van de Richtlijn Solvabiliteit II voorrang heeft op internationale standaarden voor jaarrekeningen zoals toegepast door de Europese Commissie. Daarnaast stelt artikel 2 van de Verordening dat taxaties “dient te zijn gebaseerd op het deskundige advies van personen met relevante kennis en ervaring van en relevant inzicht in de risico's die inherent zijn aan het verzekerings- of herverzekeringsbedrijf” en dat taxateurs bepaalde bewijzen van kwalificatie moeten overleggen.
- 2.5.5.** De belangrijkste aannames die ten grondslag liggen aan de taxatie van activa en passiva van verzekerings- en herverzekeringsondernemingen, evenals de benaderingen die moeten worden toegepast voor verschillende categorieën activa en passiva, worden uiteengezet in hoofdstuk II van de Gedelegeerde Verordening 2015/35, waarin staat vermeld dat verzekerings- en herverzekeringsondernemingen:
- Activa en passiva dienen te waarderen op basis van de aanname dat de onderneming haar bedrijf blijvend zal uitoefenen
 - Activa en passiva waarderen conform de internationale standaarden voor jaarrekeningen
 - Alle individuele activa en individuele passiva afzonderlijk waarderen
 - Rekening dienen te houden met de kenmerken van de actief- of passiefpost wanneer marktdeelnemers met deze kenmerken rekening zouden houden wanneer zij de actiefpost of passiefpost op de waarderingsdatum zouden waarderen, met inbegrip van de toestand en locatie van de actief- of passiefpost en de eventuele beperkingen waaraan de verkoop of het gebruik van de actiefpost onderworpen is
 - Volgens de standaardmethode voor waardering activa en passiva waarderen met behulp van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor dezelfde activa of passiva

- Ingeval het gebruik van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor dezelfde activa of passiva niet mogelijk is, activa en passiva waarderen met behulp van op actieve markten genoteerde marktprijzen voor soortgelijke activa of passiva, aangepast voor eventuele verschillen
- Het gebruik van genoteerde marktprijzen dienen te baseren op de criteria voor actieve markten, zoals deze zijn vastgelegd in de internationale standaarden voor jaarrekeningen
- Wanneer zij alternatieve waarderingsmethoden hanteren, zij zo weinig mogelijk vertrouwen op gegevens die specifiek zijn voor de onderneming en zo veel mogelijk gebruikmaken van relevante marktgegevens
- Geen vastgoed, vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa met behulp van kostenmodellen waarderen waarbij de activawaarde wordt vastgesteld op de kosten minus afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen

2.5.6. EIOPA-richtlijnen - Artikel 75(2) van de Richtlijn Solvabiliteit II 2009/138/EG, zoals gewijzigd door artikel 2(22) Richtlijn Omnibus II 2014/51/EU, bepaalt dat de Europese Autoriteit voor verzekeringen en bedrijfspensioenen (EIOPA) technische normen kan ontwikkelen voor zaken als taxatie, die vervolgens door de Europese Commissie kunnen worden vastgesteld. Op 14 september 2015 heeft de EIOPA richtsnoeren gepubliceerd inzake de opname en waardering van andere activa en passiva dan technische voorzieningen met de bedoeling de convergentie van de beroepspraktijken in de lidstaten te vergemakkelijken en ondernemingen te ondersteunen bij de erkenning en taxatie van activa en passiva. Richtlijn 3 met betrekking tot beleggingsvastgoed en andere vastgoedobjecten stelt dat "[t]en behoeve van artikel 10 van de Gedelegeerde Verordening (EU) 2015/35 moeten ondernemingen bij het waarderen de methode kiezen overeenkomstig artikel 10(7) van deze verordening die de meest representatieve schatting van het bedrag oplevert waarvoor de activa zouden kunnen worden verhandeld tussen ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk zijn. In overeenstemming met artikel 10(6) van die verordening, moeten deze methoden op het volgende zijn gebaseerd: a) gangbare prijzen op een actieve markt voor onroerende zaken met een afwijkende aard, staat of locatie (of onderworpen aan afwijkende leaseovereenkomsten of andere contracten), met aanpassingen voor die afwijkingen; b) recente prijzen van soortgelijk vastgoed op minder actieve markten, met aanpassingen die de veranderingen in de economische omstandigheden weergeven sinds de datum van de transacties die plaatsvonden tegen deze prijzen;

c) de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen gebaseerd op betrouwbare schattingen van toekomstige kasstromen, ondersteund door de bepalingen van eventuele bestaande lease-overeenkomsten en andere contracten en (waar mogelijk) door extern bewijsmateriaal, zoals actuele marktconforme huurprijzen voor soortgelijk vastgoed op dezelfde locatie en in dezelfde staat, en gebruikmakend van een disconteringsvoet die de onzekerheid, zoals ingeschat door de markt, ten aanzien van hoogte en het realisatietijdstip van de kasstromen weerspiegelt.”

Wetgeving

Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en de Raad van 25 november 2009 betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekerings- en het herverzekeringsbedrijf (Solvabiliteit II)

Richtlijn 2014/51/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijnen 2003/71/EG en 2009/138/EC, alsmede de Verordeningen (EG) 1060/2009, (EU) nr. 1094/2010 en (EU) nr. 1095/2010 wat de bevoegdheden van de Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor verzekeringen en bedrijfspensioenen) en de Europese toezichthoudende autoriteit (Europese autoriteit voor effecten en markten) betreft

Gedelegeerde Verordening (EU) 2015/35 van 10 oktober 2014 tot aanvulling van Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekerings- en het herverzekeringsbedrijf (Solvabiliteit II)

EIOPA-richtsnoeren van 14 september 2015 inzake de opname en waardering van andere activa en passiva dan technische voorzieningen (EIOPA-BoS-15/113)

2.6. Vastgoedtaxatie ten behoeve van beleggingsfondsen

2.6.1. Algemeen – Beleggingsfondsen zijn financiële producten die het geld van beleggers verzamelen en het samengevoegde kapitaal via een portefeuille van financiële instrumenten beleggen. De meest voorkomende beleggingsfondsen in Europa zijn instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's) die aan kleine beleggers worden verkocht. Deze worden gereguleerd door Richtlijn icbe's 2009/65/EG zoals gewijzigd door Richtlijn 2014/91/EU en AIFM-richtlijn II 2024/927. Fondsen die niet op EU-niveau worden gereguleerd door de icbe's-richtlijn, waaronder vastgoedfondsen, hedgefondsen en private-equityfondsen, zijn alternatieve beleggingsfondsen. Zij zijn ontworpen voor professionele beleggers en worden gereguleerd door AIFM-richtlijn 2011/61/EU zoals gewijzigd door AIFM-richtlijn II 2024/927.

2.6.2. Taxatie voor icbe's – De regels voor de waardering van de activa en voor de berekening van de koers van uitgifte, verkoop, inkoop of terugbetaling van de rechten van deelneming in een icbe zijn vastgelegd in de toepasselijke nationale wetgeving, het fondsreglement of de statuten van de beleggingsmaatschappij (artikel 85 van de Richtlijn icbe's). In geval van een fusie van icbe's moet een bewaarder of een onafhankelijke auditor die overeenkomstig Richtlijn 2006/43/EG is toegelaten, namens alle betrokken icbe's een verslag opstellen (artikel 42 van de Icbe-richtlijn). Dit verslag moet de criteria valideren die zijn aangenomen voor de waardering van de activa en, indien van toepassing, de passiva, de berekeningsmethode voor de ruilverhouding zoals deze in het gemeenschappelijke fusievoorstel is uiteengezet, evenals de feitelijke ruilverhouding en, indien van toepassing, de contante geldwaarde per unit.

2.6.3. Taxatie voor alternatieve beleggingsfondsen – De AIFM-richtlijn bevat regels voor de taxatie van activa en de berekening van de intrinsieke waarde van het actief per eenheid of aantal in alternatieve beleggingsfondsen:

- De procedures voor de waardering van activa en voor de berekening van de intrinsieke waarde moeten functioneel onafhankelijk zijn van het portefeuillebeheer en het beloningsbeleid van de abi-beheerder en andere maatregelen moeten waarborgen dat belangenconflicten en oneigenlijke invloed van de werknemers worden voorkomen (Overweging 29)

- De gehanteerde waarderingsprocedures waarborgen dat de activa ten minste eenmaal per jaar worden gewaardeerd en dat de intrinsieke waarde van de activa per recht van deelneming of aandeel ten minste één keer per jaar wordt berekend (artikel 19(3))
- Met inachtneming van bepaalde voorwaarden en kwalificaties moeten abi-beheerders een externe taxateur kunnen aanstellen om de taxatietaak uit te voeren (artikel 19(4) en 19(5))

2.6.4. De AIFM-richtlijn is aangevuld door de Gedelegeerde Verordening 231/2013 van de Commissie die de gemeenschappelijke algemene regels aanvult en benchmarks vaststelt voor abi-beheerders bij de ontwikkeling en toepassing van passende en consistente beleidsregels en procedures voor de correcte en onafhankelijke taxatie van activa. De abi-beheerder moet de waarderingsmethoden die hij gebruikt, bepalen en beschrijven.

Wetgeving

Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2006 betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen, tot wijziging van Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad en houdende intrekking van Richtlijn 84/253/EEG van de Raad

Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 juli 2009 tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's)(herschikking)

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010

Gedelegeerde Verordening (EU) 231/2013 van de Commissie van 19 december 2012 ter aanvulling op Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad ten aanzien van vrijstellingen, algemene voorwaarden voor de bedrijfsuitoefening, bewaarders, hefboomfinanciering, transparantie en toezicht

Richtlijn 2014/91/EU van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 tot wijziging van Richtlijn 2009/65/EG tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's) wat bewaartaken, beloningsbeleid en sancties betreft

Richtlijn (EU) 2024/927 van het Europees Parlement en de Raad van 13 maart 2024 tot wijziging van Richtlijnen 2011/61/EU en 2009/65/EG wat betreft delegatieregelingen, liquiditeitsrisicobeheer, toezichtrapportage, verlening van bewaar- en bewaarnemingsdiensten en lening initiëring door alternatieve beleggingsfondsen

2.7. Vastgoedtaxatie in het kader van de staatssteunregels

2.7.1. Algemeen – Met de bevordering van de interne markt heeft de EU geprobeerd de mate waarin overheden subsidies kunnen gebruiken als protectionistisch instrument, waardoor de vrije werking van die markt wordt verstoord, te reguleren. Een belangrijk onderdeel van dit beleid zijn de staatssteunregels geweest. Daarin wordt een juridisch kader geboden, waarin maatregelen in lidstaten kunnen worden gereguleerd, goedgekeurd of verboden. Deze regels zijn ook gebruikt om de taxatie van vastgoed, de methoden voor het afstoten van vastgoed en het beheer van vastgoed in eigendom van de staat te reguleren.

2.7.2. In dit verband bepaalt artikel 107(1) VWEU 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”.

2.7.3. Dienovereenkomstig worden in artikel 107(1) VWEU vier cumulatieve voorwaarden genoemd waaraan een maatregel moet voldoen om als staatssteun te worden aangemerkt. De maatregel moet met name i) een economisch voordeel opleveren, ii) door de staat of met staatsmiddelen worden bekostigd, iii) bepaalde ondernemingen of de productie van bepaalde goederen selectief begunstigen en iv) de mededinging verstoren en het handelsverkeer tussen de lidstaten ongunstig beïnvloeden.

- 2.7.4.** In 2016 publiceerde de Europese Commissie de Mededeling betreffende het begrip staatssteun die algemene richtlijnen geeft over alle aspecten van de definitie van staatssteun. De mededeling legt met name uit wanneer overheidsuitgaven binnen en buiten het toepassingsgebied van de EU-staatssteuntoezicht vallen.
- 2.7.5. Taxatie en het bestaan van staatssteun** - In de context van de taxatie van vastgoed is het belangrijkste element het bepalen van het bestaan/de omvang van een voordeel.
- 2.7.6.** Het begrip 'voordeel' wordt niet gedefinieerd in het VWEU, maar het HvJEU heeft geoordeeld dat het ruim moet worden geïnterpreteerd. Het omvat niet alleen positieve voordelen, maar ook maatregelen die de lasten verlichten die normaliter op het budget van een onderneming drukken en die, zonder subsidies te zijn in de strikte zin van het woord, van gelijke aard zijn en hetzelfde effect hebben. Kortom, een voordeel in de zin van artikel 107(1) VWEU kan worden gedefinieerd als ieder economisch voordeel dat een onderneming ontvangt dat hij niet onder normale marktvoorwaarden zou hebben verkregen.
- 2.7.7. De marktdeelnemer in een markteconomie (market economy operator)** - Economische transacties die worden uitgevoerd door overheidsinstanties (inclusief overheidsbedrijven) leveren geen voordeel op en vormen daarom geen staatssteun als ze in overeenstemming met normale marktomstandigheden worden uitgevoerd. Om te beoordelen of een reeks door overheidsinstanties uitgevoerde economische transacties onder normale marktvoorwaarden plaatsvindt, hebben de Europese Commissie en het HvJEU de Market Economy Operator Test (MEO) ontwikkeld. Het doel van deze test is om te beoordelen of de overheidsinstanties hebben gehandeld zoals een marktdeelnemer in een vergelijkbare situatie zou hebben gedaan. Indien dit niet het geval is, heeft de begunstigde onderneming een economisch voordeel ontvangen dat hij onder normale marktvoorwaarden niet zou hebben verkregen, waardoor hij in een gunstigere positie komt te verkeren ten opzichte van zijn concurrenten.

- 2.7.8.** Dit principe is ontwikkeld met betrekking tot verschillende economische transacties. Het *"beginsel van de particuliere investeerder in een markteconomie"* wordt bijvoorbeeld gebruikt om vast te stellen of sprake is van staatssteun bij overheidsinvesteringen. Het *"criterium van de particuliere schuldeiser"* is ontwikkeld om te onderzoeken of schuldheronderhandelingen door publieke schuldeisers staatssteun inhouden, waarbij het gedrag van een publieke schuldeiser wordt vergeleken met dat van hypothetische particuliere schuldeisers die zich in een vergelijkbare situatie bevinden. Tot slot worden de *"particuliere verkopertest"* en de *"particuliere kopertest"* gebruikt om te beoordelen of een verkoop of aankoop door een overheidsinstantie staatssteun inhoudt, waarbij wordt gekeken of een particuliere verkoper of koper onder normale marktomstandigheden een transactie tegen dezelfde prijs zou hebben uitgevoerd.
- 2.7.9.** De toepassing van de MEO-test hangt af van de beschikbare informatie. In dit verband kan onderscheid worden gemaakt tussen situaties waarin rechtstreeks aan de hand van transactie specifieke marktgegevens kan worden vastgesteld of de transactie aan de marktvoorwaarden voldoet (bijvoorbeeld wanneer de transactie *"pari passu"* door openbare entiteiten en particuliere exploitanten wordt uitgevoerd of wanneer de transactie via een concurrerende, transparante, niet-discriminerende en onvoorwaardelijke aanbestedingsprocedure wordt uitgevoerd) en situaties waarin, vanwege het ontbreken van dergelijke gegevens, het voldoen van de transactie aan de marktvoorwaarden op basis van een algemeen aanvaarde standaardbeoordelingsmethode moet worden beoordeeld. Volgens de Europese Commissie *"[moet] een dergelijke methodologie zijn gebaseerd op de beschikbare objectieve, verifieerbare en betrouwbare gegevens, die voldoende gedetailleerd zijn en die de economische situatie tot uiting brengen zoals die bestond op het tijdstip waarop tot de transactie werd besloten, rekening houdende met de risicograad en toekomstige verwachtingen"*.
- 2.7.10. De taxatie van openbare vastgoedobjecten** - De verkoop of aankoop van openbare vastgoedobjecten moet in overeenstemming met de hierboven beschreven test van de particuliere verkoper of particuliere koper worden beschouwd.
- 2.7.11.** In deze context wordt benadrukt in punt 103 van de Mededeling van de Europese Commissie dat *"in het geval van de verkoop van gronden een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, in beginsel voldoende"* is.

2.7.12. Daarnaast kan worden verwezen naar een arrest van 22 mei 2019 met betrekking tot een schikkingsovereenkomst tussen de gemeente Madrid en voetbalclub Real Madrid CF ter compensatie van de verplichtingen na een mislukte grondruil (arrest in zaak T-791/16, *Real Madrid Club de Fútbol v Commissie*). In dit arrest bevestigde het HvJEU dat bij de beoordeling van de waarde van een stuk grond rekening moet worden gehouden met de situatie op de datum van de transactie. In het onderhavige geval merkte het HvJEU op dat het perceel in kwestie op dat moment deel uitmaakte van openbare grond en niet kon worden overgedragen, aangezien het alleen mogelijk was een gebruiksrecht te verlenen. Aldus moest de waarde van het perceel *“overeenkomen met de waarde die het had voor de gemeente (en zo voor het recht van gebruik van het perceel) en niet de hypothetische waarde die het zou hebben gehad indien het overdraagbaar was geweest”*.

2.7.13. Taxatie en de verenigbaarheid van staatssteun - In sommige gevallen kan de taxatie van activa ook belangrijk zijn staatssteun verenigbaar met de interne markt te verklaren.

2.7.14. In het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid zal de Europese Commissie bijvoorbeeld nagaan of de steun uitsluitend ontwikkelingen subsidieert die zonder overheidssubsidie niet levensvatbaar zijn en of de steun dus is bedoeld om de omvang van de overheidssubsidie tot het noodzakelijke minimum te beperken. Bij deze evenredigheidstest kan het nodig zijn vastgoedobjecten te taxeren. Ter illustratie kan worden verwezen naar besluit SA.102927 van 6 februari 2023 betreffende een steunregeling ter bevordering van een versneld aanbod van woningen en om eigenwoningbezit in Ierland mogelijk te maken. Deze steun is goedgekeurd voor zover deze dient om het gebrek aan levensvatbaarheid op te vangen dat te wijten is aan het feit dat in bepaalde delen van Ierland de leveringskosten van appartementen die te koop worden aangeboden aan bewoners hoger kunnen liggen dan de in de markt haalbare verkoopprijs. Om aan te tonen dat een verschil in levensvatbaarheid bestaat tussen de opleveringskosten van een appartement en de marktprijs die zou kunnen worden bereikt, moet door een gekwalificeerde taxateur een taxatierapport worden opgesteld dat de verwachte marktprijs bevestigt. Volgens de Ierse overheid moeten deze taxatierapporten in overeenstemming zijn met internationale standaarden zoals de EVS.

2.7.15. Bovendien kan worden verwezen naar de mededeling van de Europese Commissie betreffende de behandeling van aan een bijzondere waardevermindering onderhevige activa in de communautaire banksector, waarin criteria zijn vastgesteld voor de verenigbaarheid van maatregelen inzake activaondersteuning. In dit verband wijst de Europese Commissie op het feit dat een correcte en consistente benadering van de taxatie van subsidiabele activa belangrijk is onnodige concurrentievervalsing te voorkomen en subsidiewedlopen tussen lidstaten te vermijden. Bovendien wordt onderstreept dat de waardering gebaseerd moet zijn op internationaal erkende normen en benchmarks en dat de Europese Commissie bij de beoordeling van de door de lidstaten voorgestelde waarderingsmethoden panels van waarderingsdeskundigen zal raadplegen.

Wetgeving

Artikel 107(1) van de geconsolideerde versie van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie

Mededeling van de Commissie van 26 maart 2009 betreffende de behandeling van aan een bijzondere waardevermindering onderhevige activa in de communautaire banksector

Mededeling van de Commissie van 19 juli 2016 betreffende het begrip staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie

3. EU-wetgeving als onderdeel van de taxatiematrix

3.1. Algemeen overzicht

3.1.1. Om de waarde van vastgoed te bepalen, moet de taxateur rekening houden met het gebruik van vastgoed dat fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk, wettelijk of waarschijnlijk is. Daarom maakt wetgeving deel uit van de vastgoedtaxatiematrix.

3.1.2. In de afgelopen jaren heeft de EU een breed scala aan instrumenten aangenomen met betrekking tot milieu en energie. Deze maatregelen zijn niet beperkt tot bepaalde sectoren, maar hebben invloed op de gehele samenleving. Velen hiervan hebben invloed op vastgoed en taxatie van vastgoed. In deze context kan vastgoed niet alleen met problemen in verband met energieverbruik en milieunormen worden geassocieerd, maar ook oplossingen op het vlak van de beperking van de klimaatverandering bieden.

3.2. Klimaat en milieu

3.2.1. Algemeen

3.2.1.1. Taxatie en milieuregelgeving - EU-milieuregelgeving kan hoge kosten met zich meebrengen voor eigenaren en gebruikers van vastgoed, zodat het belangrijk is inzicht te hebben in de mogelijke gevolgen daarvan in een bepaalde situatie en voor de waarden van vastgoed. De taxatie van vastgoed is nauw verbonden met de naleving van de milieuregels en -normen van de EU. Deze zorgen worden gedeeld door kredietverstrekkers en ook moet hiermee rekening worden gehouden bij het verhuren.

3.2.1.2. Toename van de EU-milieuwetgeving - De EU heeft de afgelopen decennia een breed scala aan milieuwetten ingevoerd. 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. Tegenwoordig breidt het milieubeleid van de EU zich voornamelijk uit vanuit de gedachte dat veel vraagstukken zowel voor wat betreft oorzaak als voor wat betreft gevolg buiten het bereik van individuele landen komen.

- 3.2.1.3. Milieu in de VWEU** – De rol van de EU in milieubeleid wordt bevestigd in artikel 191(2) VWEU waarin staat dat “de Unie streeft in haar milieubeleid naar een hoog niveau van bescherming, rekening houdend met de uiteenlopende situaties in de verschillende regio's van de Unie. Haar beleid 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”.
- 3.2.1.4.** Daarnaast stelt artikel 11 VWEU dat “eisen inzake milieubescherming moeten worden geïntegreerd in de omschrijving en uitvoering van het beleid en het optreden van de Unie, in het bijzonder met het oog op het bevorderen van duurzame ontwikkeling”. Tevens stelt artikel 37 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie dat “[een] hoog niveau van milieubescherming en verbetering van de kwaliteit van het milieu moeten worden geïntegreerd in het beleid van de Unie”. 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.
- 3.2.1.5.** Het moet echter worden opgemerkt dat milieubescherming (nog) niet als een doorslaggevende doelstelling wordt beschouwd. Het HvJEU verklaarde immers in de zaak *Oostenrijk v Commissie* (T-356/15) dat “hoewel de milieubescherming moet worden geïntegreerd in de omschrijving en uitvoering van het beleid van de Unie, waaronder het beleid dat bestemd is om de interne markt tot stand te brengen, is zij strikt genomen geen bestanddeel van die interne markt, omschreven als een ruimte zonder binnengrenzen waarin het vrij verkeer van goederen, personen, diensten en kapitaal is gewaarborgd”. Dienovereenkomstig oordeelde het HvJEU dat staatssteun voor de bevordering van kernenergie niet in twijfel kan worden getrokken door de mogelijke gevolgen hiervan voor de tenuitvoerlegging van het beginsel van milieubescherming, het voorzorgsbeginsel en het beginsel dat de vervuiler betaalt.

3.2.1.6. Milieuactieprogramma (MAP) – De EU spreekt niet alleen specifieke wetgeving af, maar stelt ook kaders op voor algemene milieubeleidsregels. In 2022 hebben het Europees Parlement en de Raad het achtste Milieuactieprogramma (MAP) aangenomen, waarin de beginselen voor het milieubeleid van de EU tot 2030 zijn vastgelegd. Het MAP beschrijft zes prioritaire doelstellingen voor 2030 en de voorwaarden die nodig zijn om deze te behalen:

- Het behalen van broeikasgasemissiereductiedoelstelling voor 2030 en klimaatneutraliteit voor 2050
- Het verhogen van het aanpassingsvermogen, het versterken van de veerkracht en de het verminderen van de kwetsbaarheid voor klimaatverandering
- Voortgang naar een regeneratief groeimodel, waarbij economische groei wordt losgekoppeld van het gebruik van hulpbronnen en de aantasting van het milieu, en de overgang naar een circulaire economie wordt versneld
- Het streven de verontreiniging naar nul terug te brengen, ook voor lucht, water en bodem, en bescherming van de gezondheid en het welzijn van de Europeanen
- Het beschermen, behouden en herstellen van de biodiversiteit en verbetering van het natuurlijk kapitaal
- Het verminderen van milieu- en klimaatdruk gerelateerd aan productie en consumptie (met name op het gebied van energie, industrie, gebouwen en infrastructuur, mobiliteit, toerisme, internationale handel en het voedselsysteem)

3.2.1.7. In de tussentijdse evaluatie van het MAP die in 2024 werd uitgevoerd, werd vastgesteld dat “de bouw, gebouwen en infrastructuur nog steeds de meest energie- en materiaal intensieve sector in de EU zijn en een drijvende kracht achter het ruimtebeslag en de bodemafdekking. In het rapport Stand van de energie-unie 2023 werd geconcludeerd dat de bouwsector de overstap naar duurzame praktijken aanzienlijk moet versnellen. Het materiaalgebruik voor gebouwen zou door efficiënter gebruik met 30% kunnen dalen, met name door de levensduur van bestaande gebouwen te verlengen en de vraag naar nieuwe gebouwen te verminderen”.

3.2.1.8. Europese Green Deal – De Europese Green Deal van december 2019 schetst verschillende initiatieven met betrekking tot het milieubeleid van de EU. De Green Deal heeft met name geleid tot de goedkeuring van verschillende wetgevende en beleidsmaatregelen met een grote impact op vastgoed, zoals:

- Een uitbreiding van het EU-emissiehandelsstelsel tot van brandstoffen die in de bouwsector worden verbrand
- Een nieuwe EU-strategie voor aanpassing aan klimaatverandering waarin de Europese Commissie stelt dat om ons tegen 2050 aan te passen aan de onvermijdelijke gevolgen van klimaatverandering en klimaatbestendig te worden, “[we] meer moeten doen om het gebouwenpark in Europa bestand te maken tegen de klimaatverandering. Extreme weersomstandigheden en langdurige klimaatveranderingen kunnen gebouwen en hun potentieel voor mitigatie beschadigen (bv. zonnepanelen of warmte-isolatie na hagelbuien). Gebouwen kunnen echter ook een bijdrage leveren aan grootschalige aanpassing, bijvoorbeeld via lokale waterretentie die het stedelijke warmte-eilandeffect vermindert met groendaken en -gevels. In de renovatiegolf en het actieplan voor de circulaire economie is klimaatveerkracht als een hoofdbeginsel aangewezen. De Commissie zal de mogelijkheden onderzoeken om door het klimaat veroorzaakte stressfactoren voor gebouwen beter te voorspellen en klimaatveerkracht in aanmerking te nemen bij het bouwen en renoveren van gebouwen, via criteria voor groene overheidsopdrachten voor openbare gebouwen, het digitaal logboek voor gebouwen, en als onderdeel van het proces voor de herziening van de richtlijn energieprestatie van gebouwen en de bouwproductenverordening”.
- Een actieplan voor een circulaire economie waarin een nieuwe strategie voor een duurzame gebouwde omgeving wordt aangekondigd om te zorgen voor samenhang tussen de relevante beleidsterreinen, zoals klimaat, efficiënt gebruik van energie en hulpbronnen, beheer van bouw- en sloopafval, toegankelijkheid, digitalisering en vaardigheden, en om de circulariteitsprincipes gedurende de gehele levenscyclus van gebouwen te bevorderen

3.2.1.9. Fit for 55 – Als onderdeel van de Europese Green Deal heeft de Europese Commissie ook een pakket wetgevingsvoorstellen aangenomen met de naam 'Fit for 55'. Dit pakket is bedoeld om de positie van de EU als wereldleider op het gebied van het klimaat te versterken door het beleid van de EU op het gebied van klimaat, energie, landgebruik, vervoer en belastingen geschikt te maken om de netto-uitstoot van broeikasgassen tegen 2030 met ten minste 55% te verminderen ten opzichte van de niveaus van 1990. Volgens de Europese Commissie is dit pakket bedoeld om onze economie en samenleving fundamenteel te veranderen voor een eerlijke, groene en welvarende toekomst. Het pakket omvat nieuwe wetgeving en voorstellen die van invloed zullen zijn op gebouwen en vastgoed.

3.2.2. Milieubeoordelingen

3.2.2.1. Ruimtelijke ordening in de EU – In het algemeen heeft de EU relatief weinig ingegrepen in het beleid voor ruimtelijke ordening. De meest verstrekkende ingreep in de ruimtelijke ordening bestaat uit de Richtlijnen 2011/92/EU en 2001/42/EG die milieueffectbeoordelingen vereisen voordat toestemming wordt verkregen voor het uitvoeren van bepaalde milieuontwikkelingen. Het doel van deze richtlijnen is om milieuoverwegingen in de voorbereiding van projecten, plannen en programma's te integreren teneinde hun milieueffecten te verminderen.

3.2.2.2. Milieueffectbeoordeling van projecten (MEB) – De Richtlijn betreffende milieueffectbeoordeling 2011/92/EU bepaalt dat voor projecten die waarschijnlijk gevolgen zullen hebben voor het milieu, in principe een vergunning moet worden verleend en voorafgaand aan die vergunning een MEB moet worden opgesteld. In het algemeen hebben de betrokken projecten betrekking op ingrepen in het natuurlijke milieu of landschap, met inbegrip van de uitvoering van bouwwerken of andere installaties of werken, die gezien hun aard, omvang of ligging aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben (artikel 1(2)(a), en artikel 2(1)).

- 3.2.2.3.** Bijlage I van de richtlijn bevat een lijst van projecten die altijd aan een vergunning en een voorafgaande MEB moeten worden onderworpen, terwijl bijlage II een lijst van projecten betreft waarvoor de lidstaten per geval moeten beslissen of ze daaraan moeten worden onderworpen op basis van de effecten die ze kunnen hebben op het milieu (artikel 2(1) en artikel 4(1) en (2)). Wanneer lidstaten een onderzoek per geval uitvoeren, moeten zij rekening houden met de criteria van bijlage III van de richtlijn (artikel 4(3)).
- 3.2.2.4.** Om een MEB te kunnen uitvoeren, moet de opdrachtgever informatie verstrekken over de milieueffecten van het project waarvoor hij een vergunning aanvraagt (artikel 5). Vervolgens moet de opdrachtgever de bevoegde instanties en het publiek informeren en raadplegen (artikelen 6 en 7). De mededingingsautoriteit beslist of hij een vergunning verleent voor het project, rekening houdend met de resultaten van de MEB en de raadplegingen, en deelt zijn beslissing mee aan het publiek (artikelen 8 en 9). Dit besluit kan door het publiek worden aangevochten (artikel 11).
- 3.2.2.5.** Projecten die MEB-plichtig zijn, mogen niet zonder voorafgaande MEB worden ontwikkeld. Als een project toch is ontwikkeld, kan het ontbreken van een MEB niet worden opgevangen met een vergunning achteraf en moeten de lidstaten reeds verleende vergunningen intrekken of opschorten (*Inter-Environnement Wallonie* (C-41/11)). Ook voor verlenging van een (nucleaire) industriële activiteit in combinatie met ingrijpende renovatiewerkzaamheden is een voorafgaande MEB vereist (*Inter-Environnement Wallonie II*, (C-411/17)). Het is echter mogelijk om zonder MEB ontwikkelde projecten te regulariseren door een nieuwe MEB uit te voeren als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan (*Comune di Corridonia* (C-196/16 en C-197/16) en *Comune di Castelbellino* (C-117/17)):
- De regularisatie biedt de betrokken partijen geen mogelijkheid de EU-wetgeving te omzeilen of niet toe te passen
 - Bij de MEB wordt niet alleen gekeken naar de toekomstige milieueffecten van het project, maar wordt ook rekening gehouden met de milieueffecten vanaf het moment van voltooiing van het project

3.2.2.6. Beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's

— Richtlijn 2001/42/EG voert de verplichting in om een MEB uit te voeren met betrekking tot plannen en programma's die aanzienlijke effecten op het milieu kunnen hebben. Volgens de jurisprudentie van het HvJEU kunnen plannen en programma's betrekking hebben op *“elke handeling die een groot pakket criteria en modaliteiten vaststelt voor de goedkeuring en de uitvoering van één of meerdere projecten”* (zie bijvoorbeeld *Associazione Verdi Ambiente e Società – Aps Onlus* (C-305/18) en *Thybaut* (C-160/17)).

3.2.2.7. Krachtens artikel 2(a) van de richtlijn moet een beoordeling van de gevolgen voor het milieu worden opgesteld als de plannen en programma's, evenals wijzigingen daarvan, aan twee voorwaarden voldoen:

- Ze moeten worden voorbereid en/of goedgekeurd door een instantie, of voor goedkeuring via een wetgevingsprocedure door een instantie worden voorbereid
- Ze zijn voorgeschreven door wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen

3.2.2.8. De betreffende plannen en programma's omvatten plannen en programma's die zijn opgesteld voor landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik en die het kader vormen voor de toekomstige ontwikkeling van de in de bijlagen I en II genoemde projecten van Richtlijn 2011/92/ EU (artikel 3(2)(a)). Een beoordeling van de gevolgen voor het milieu is ook verplicht voor plannen en programma's die moeten worden beoordeeld op grond van artikelen 6 en 7 van de Richtlijn inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna 92/43/EEG (artikel 3(2)(b)). Daarnaast moeten de lidstaten per geval beslissen of ook een MEB moet worden uitgevoerd voor andere plannen of programma's die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben (artikel 3(4)).

Wetgeving

Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna

Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juli 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's

Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (codificatie)

3.2.3. Water

3.2.3.1. Kaderrichtlijn Water – De Kaderrichtlijn Water 2000/60/ EG stelt een kader vast voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater waarmee i) aquatische ecosystemen en, wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestrische ecosystemen en waterrijke gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed en worden beschermd en verbeterd, ii) duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn, iii) verhoogde bescherming en verbetering van het aquatische milieu worden beoogd, en iv) wordt bijgedragen tot afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte (artikel 1).

3.2.3.2. Deze richtlijn verplicht de lidstaten de afzonderlijke stroomgebieden op hun grondgebied te bepalen, die in feite de gebieden zijn die één of meer stroomgebieden omvatten (artikel 3). Voor ieder stroomgebied moeten lidstaten een '*stroomgebiedsbeheerplan*' opstellen, waarin gedetailleerd wordt beschreven hoe de in de richtlijn opgenomen doelstellingen zullen worden behaald (artikelen 4, 11 en 13). Deze doelstellingen en de bijbehorende maatregelen verschillen naargelang het oppervlaktewater of grondwater betreft (artikel 4). Daarnaast biedt de richtlijn aanvullende doelstellingen voor '*beschermde gebieden*' die door de lidstaten worden aangewezen, zoals zwemwatergebieden en gebieden met water dat voor de onttrekking van drinkwater wordt gebruikt (artikelen 4, 6, 7 en 11 en bijlage IV).

- 3.2.3.3.** De Kaderrichtlijn Water wordt aangevuld met verschillende richtlijnen die gericht zijn op het voorkomen of verminderen van waterverontreiniging, die ieder een specifiek onderwerp behandelen. Zo behandelt Richtlijn 2006/118 de verontreiniging van grondwater, terwijl Richtlijn 2020/2184 maatregelen verschaft voor de bescherming van drinkwater. De lozing van stedelijk afvalwater en industrieel afvalwater wordt momenteel geregeld door Richtlijn 91/271/EEG. Richtlijn 91/676/EEG heeft tot doel waterverontreiniging door nitraten uit agrarische bronnen te voorkomen en te verminderen en verplicht de lidstaten in dit verband om zones aan te wijzen die kwetsbaar zijn voor nitraten, waarbinnen bepaalde landbouwpraktijken moeten worden opgelegd en bepaalde wateren moeten worden gecontroleerd. Ten slotte legt Richtlijn 2008/105/EG milieukwaliteitsnormen op voor de aanwezigheid van bepaalde verontreinigende stoffen in oppervlaktewater en verplicht deze de lidstaten emissies, lozingen en verliezen van alle in die richtlijn vermelde stoffen te inventariseren.
- 3.2.3.4. Richtlijn Overstromingsrisico's** – De Richtlijn Overstromingsrisico's 2007/60/EG stelt een kader vast voor de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's.
- 3.2.3.5.** Op basis van deze richtlijn zijn lidstaten verplicht een beoordeling voor ieder stroomgebied uit te voeren, gevaren en risico's van overstroming te inventariseren en overstromingsbeheerplannen op te stellen. Overstromingsgevaarkaarten moeten niet alleen aangeven waar overstromingen waarschijnlijk zijn, maar ook of die kans klein, middelgroot of groot is (artikel 6(3)). Voor ieder scenario moeten de omvang van de overstroming, de waterdiepte of het waterniveau en de stroomsnelheid of het betrokken waterdebiet worden vermeld (artikel 6(4)). Overstromingsrisicokaarten moeten het indicatieve aantal inwoners en het type economische bedrijvigheid van het potentieel getroffen gebied vermelden (artikel 6(5)).

3.2.3.6. Uitvoeringsverslag – De Europese Commissie beoordeelt de uitvoering van bepaalde waterrichtlijnen over een cyclus van 6 jaar. In het rapport van 2021 constateert de Europese Commissie dat in de overgrote meerderheid van de lidstaten de gevolgen van toekomstige overstromingen voor de volksgezondheid, het milieu, het cultureel erfgoed en de economische bedrijvigheid in beschouwing worden genomen. Hoewel echter *“bijna twee derde van de lidstaten [...] beschikt over een duidelijke methodologie voor de beoordeling van overstromingen in het verleden, [...] in 60% van de stroomgebieden in de EU geen gegevens bestaan over de kosten van overstromingsschade. Er is dus ruimte voor verbetering omdat het verzamelen van dergelijke gegevens helpen bij de berekening van kosten en baten en de prioritering van maatregelen.”*

3.2.3.7. Europese Green Deal – De bescherming van het milieu, de zeeën en de oceanen is een prioriteit van de Green Deal, omdat ze een bron van natuurlijke en economische rijkdom voor Europa zijn.

3.2.3.8. Met het oog op dit behoud zet de EU zich in om:

- Biodiversiteit en ecosystemen te beschermen
- Lucht-, water- en bodemvervuiling te verminderen
- De overstap te maken naar een circulaire economie
- Het afvalbeheer te verbeteren
- De duurzaamheid van de blauwe economie en de visserijsector te waarborgen

3.2.3.9. Als onderdeel van de Europese Green Deal heeft de Europese Commissie in 2021 het EU-actieplan "Verontreiniging van lucht, water en bodem naar nul" vastgesteld. Dit plan bundelt al het relevante EU-beleid om vervuiling aan te pakken en te voorkomen en leidde tot voorstellen van de Europese Commissie om de Kaderrichtlijn Water en de Richtlijnen 91/271/EEG, 2006/118/EG en 2008/105/EG te herzien en te wijzigen. Belangrijke doelstellingen voor 2030 zijn opgesteld om vervuiling aan de bron te verminderen, zoals het verbeteren van de waterkwaliteit door het verminderen van afval, plastic zwerfvuil op zee en microplastics die in het milieu terechtkomen. Daarnaast beschrijft het plan een reeks acties, zoals:

- De normen voor de waterkwaliteit, ook in rivieren en zeeën in de EU herzien
- Verontreiniging door productie en consumptie tot nul terugdringen

3.2.3.10. Belang voor taxatie van vastgoed – De maatregelen in het kader van deze richtlijnen zijn van invloed op de taxatie van vastgoed, omdat ze kunnen leiden tot nationale regelgeving die het gebruik van grond of ontwikkelingen in de buurt van water beperkt.

3.2.3.11. De waarde van een eigendom kan bijvoorbeeld worden beïnvloed wanneer het zich in de buurt van een 'beschermd watergebied' of een nitraatgevoelige zone bevindt. Artikel 11 van de Kaderrichtlijn Water 2000/60/EG bevat dan ook de eis van voorafgaande regulering of voorafgaande toestemming voor lozingen die verontreiniging kunnen veroorzaken. Het bestaan en de voorwaarden van dergelijke lozingsvergunningen kunnen leiden tot een verhoging of verlaging van de waarde van de betrokken vastgoedobjecten.

3.2.3.12. Bovendien zal de identificatie van een locatie als overstromingsgevoelig belangrijke gevolgen hebben voor de taxatie hiervan, zowel vanwege het risico op daadwerkelijke overstromingen en het effect van die identificatie op de beschikbaarheid of de kosten van verzekeringen. In sommige gevallen kan de waarde van vastgoed ook worden beïnvloed door maatregelen voor overstromingsbeheer die vereisen bepaalde stukken land te laten overstromen ter bescherming van ander vastgoed door regulatie van de waterstroom.

Wetgeving

Richtlijn 91/271/EEG van de Raad van 21 mei 1991 inzake de behandeling van stedelijk afvalwater

Richtlijn 91/676/EEG van de Raad van 12 december 1991 inzake de bescherming van water tegen verontreiniging door nitraten uit agrarische bronnen

Richtlijn 2000/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2000 tot vaststelling van een kader voor communautaire maatregelen betreffende het waterbeleid

Richtlijn 2006/118/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende de bescherming van het grondwater tegen verontreiniging en achteruitgang van de toestand

Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's

Richtlijn 2008/105/EG van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2008 inzake milieukwaliteitsnormen op het gebied van het waterbeleid tot wijziging en vervolgens intrekking van de Richtlijnen 82/176/EEG, 83/513/EEG, 84/156/EEG, 84/491/EEG en 86/280/EEG van de Raad, en tot wijziging van Richtlijn 2000/60/EG

MEDEDELING VAN DE COMMISSIE AAN HET EUROPEES PARLEMENT, DE EUROPESE RAAD, DE RAAD, HET EUROPEES ECONOMISCH EN SOCIAAL COMITÉ EN HET COMITÉ VAN DE REGIO'S, De Europese Green Deal, COM/2019/640

Richtlijn (EU) 2020/2184 van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2020 betreffende de kwaliteit van voor menselijke consumptie bestemd water (herschikking)

Mededeling van 12 mei 2021 van de Commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's, Route naar een gezonde planeet voor iedereen EU-actieplan: Verontreiniging van lucht water en bodem naar nul, COM/2021/400

Verslag van 15 december 2021 van de Commissie aan de Raad en het Europees Parlement inzake de uitvoering van de Richtlijn tot vaststelling van een kader voor communautaire maatregelen betreffende het waterbeleid (2000/60/EG), de Richtlijn inzake milieukwaliteitsnormen op het gebied van het waterbeleid (2008/105/EG gewijzigd door Richtlijn 2013/39/EU) en de Richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's (2007/60/EG)

3.2.4. Biodiversiteit, natuurbescherming en natuurherstel

- 3.2.4.1. Aanwijzing van beschermde gebieden** – Natuurbehoud was één van de eerste gebieden in het milieubeleid waar de EU-wetgeving de nationale wetgeving aanzienlijk beïnvloedde. De twee richtlijnen op dit gebied die van bijzonder belang zijn voor de taxatie van vastgoed zijn de Habitatrichtlijn 92/43/EEG en de Vogelrichtlijn 2009/147/EG. Deze richtlijnen vereisen in de eerste plaats de aanwijzing van gebieden waar de in de richtlijnen genoemde habitats en soorten moeten worden behouden of hersteld. Deze gebieden worden ‘speciale beschermingszones’ genoemd in de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Samen vormen ze het ecologische netwerk Natura 2000. De Habitatrichtlijn geeft ook een lijst met criteria waarmee de lidstaten rekening moeten houden bij het vaststellen van deze beschermde gebieden. Aanwijzing is een objectieve kwestie en houdt dus mogelijk geen rekening met economische, sociale en culturele vereisten of regionale en lokale kenmerken (*First Corporate Shipping* (C-371/98)).
- 3.2.4.2. Beschermde gebieden en projectontwikkeling** – Als een gebied deel uitmaakt van het Natura 2000-netwerk, moeten de lidstaten het beschermen, evenals de soorten waarvoor het is aangewezen (artikelen 12-16 van de Habitatrichtlijn).
- 3.2.4.3.** Daarom moet ieder project dat effect kan hebben op een Natura 2000-gebied aan een passende beoordeling worden onderworpen. In principe mogen lidstaten uitsluitend instemmen met een ontwikkelingsvoorstel nadat ze zekerheid hebben verkregen dat het de integriteit van beschermde gebieden niet zal aantasten (artikel 6(3) van de Habitatrichtlijn).

3.2.4.4. Bij gebrek aan andere alternatieven kunnen sommige ontwikkelingsvoorstellen die aanzienlijke negatieve gevolgen zullen hebben echter nog steeds worden toegestaan om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard (artikel 6(4) van de Habitatrichtlijn). De beoordeling van dwingende redenen van groot openbaar belang en van het bestaan van minder schadelijke alternatieven vereist een afweging tegen de schade die het plan of project in kwestie toebrengt aan het gebied (*Briels e.a.* (C-521/12)). Bovendien moeten lidstaten 'compenserende maatregelen' treffen om de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft (artikel 6(4) van de Habitatrichtlijn). Deze term wordt niet in de Habitatrichtlijn gedefinieerd. In de praktijk omvatten deze maatregelen echter meestal het opnieuw creëren van een habitat op een nieuwe of vergrote locatie die in Natura 200 wordt opgenomen of 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.

3.2.4.5. De Natuurherstelwet — Als onderdeel van de Green Deal heeft de Europese Commissie een biodiversiteitsstrategie, inclusief de Verordening betreffende natuurherstel, gepresenteerd. In deze verordening wordt een kader vastgesteld waarin de lidstaten doeltreffende en gebied gebonden herstelmaatregelen nemen teneinde in alle binnen het toepassingsgebied van deze verordening vallende gebieden en ecosystemen uiterlijk in 2030, gezamenlijk, als Uniedoel, minstens 20% van het landoppervlak en minstens 20% van het zeeoppervlak, en uiterlijk in 2050 alle te herstellen ecosystemen te bestrijken (artikel 1(2)). Met betrekking tot bepaalde habitattypen zoals opgenomen in bijlage I, dienen in 2030 herstelmaatregelen te worden genomen op 30% van de totale oppervlakte van deze habitats, op 60% in 2040 en op 90% in 2050, waarbij Natura 2000-gebieden tot 2030 voorrang krijgen (artikelen 4(1)(a) en 4(1)(b)).

3.2.4.6. Daarnaast realiseren de lidstaten vanaf 1 januari 2031 een toenemende trend in de totale nationale oppervlakte stedelijke groene ruimte, onder meer door de integratie van stedelijke groene ruimte in gebouwen en infrastructuur (artikel 8(2)).

- 3.2.4.7.** De lidstaten stellen nationale herstelplannen op na te gaan welke herstelmaatregelen nodig zijn om de hersteldoelen te behalen (artikel 14(1)). Zij mogen echter rekening houden met de uiteenlopende situaties in verschillende regio's met betrekking tot sociale, economische en culturele vereisten, regionale en plaatselijke kenmerken en de bevolkingsdichtheid (artikel 14(16)(c)).
- 3.2.4.8. Belang voor de taxatie van vastgoed** - Aangezien de Habitat- en Vogelrichtlijnen aanzienlijke hindernissen kunnen opwerpen voor de ontwikkeling of wijziging van het gebruik van vastgoed in een Natura 2000-gebied of in de nabijheid hiervan, kunnen ze ook de waarde van een gebied beïnvloeden. Aangezien veel Natura 2000-gebieden waterrijke gebieden betreffen, kan dit een bijzondere beperking vormen voor de ontwikkeling van kustgebieden. Een goed voorbeeld daarvan 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 grote vertragingen terwijl de Franse autoriteiten en de Europese Commissie onderhandelden over aanpassingen aan het project. In sommige lidstaten, bijvoorbeeld in bepaalde regio's van België en Nederland, wordt het steeds moeilijker om vergunningen te krijgen voor de ontwikkeling van bepaalde industriële of landbouwactiviteiten vanwege de impact van hun stikstofuitstoot op kwetsbare Natura 2000-gebieden.
- 3.2.4.9.** Anderzijds kan de nabijheid van Natura 2000-gebieden tot hogere vastgoedwaarden leiden in verband met gezien de behoefte aan groene ruimten. Daarnaast kunnen lidstaten ook subsidies verlenen voor maatregelen die worden genomen om de schade aan een Natura 2000-gebied te compenseren, op voorwaarde dat ze aan de regels voor staatssteun voldoen.

Wetgeving

Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna

Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (gecodificeerde versie)

Verordening (EU) 2024/1991 van het Europees Parlement en de Raad van 24 juni 2024 inzake natuurherstel en tot wijziging van Verordening (EU) 2022/869

3.3. Asbest

3.3.1. Specifieke maatregelen om blootstelling aan asbest te beperken – De Asbestrichtlijn 2009/148/EG voorziet voornamelijk in preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid van werknemers die aan asbest worden blootgesteld. In wezen komt het erop neer dat wanneer het vermoeden bestaat dat asbest in een gebouw aanwezig is, specifieke maatregelen moeten worden genomen voordat wordt begonnen met sloop, het verwijderen van asbest, reparatie of onderhoud om de blootstellingsrisico's te beperken.

3.3.2. De Asbestrichtlijn is gewijzigd door Richtlijn 2023/2668, omdat “Gezien de verwachte toename van de renovatiewerkzaamheden om gebouwen beter te isoleren, is het van cruciaal belang onderzoek en ontwikkeling te stimuleren om ervoor te zorgen dat werknemers die worden of kunnen worden blootgesteld aan asbest zo goed mogelijk worden beschermd”. Sinds de wijziging zijn ondernemingen die beogen werkzaamheden in verband met sloop of asbestverwijdering te verrichten verplicht voor aanvang van de werkzaamheden over een door de bevoegde autoriteit afgegeven vergunning te beschikken (artikel 15).

3.3.3. Belang voor taxatie van vastgoed — 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. Een en ander kan de kosten voor renovatie, onderhoud of sloop van een vastgoedobject of de sanering en ontwikkeling van een locatie aanzienlijk verhogen en dus gevolgen hebben voor de waarde daarvan.

- 3.3.4.** 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 anderszins uit te gaan van de aanwezigheid van asbest.

Wetgeving

Richtlijn 2009/148/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 betreffende de bescherming van werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest op het werk (gecodificeerde versie)

Richtlijn (EU) 2023/2668 van het Europees Parlement en de Raad van 22 november 2023 tot wijziging van Richtlijn 2009/148/EG betreffende de bescherming van werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest op het werk

3.4. Energie

- 3.4.1. Energiebeleidskader** – In overeenstemming met artikel 194(1) VWEU is het beleid van de Unie op het gebied van energie onder andere gericht op het stimuleren van energie-efficiëntie, energiebesparing en de ontwikkeling van nieuwe en duurzame energie, waarbij de meeste nadruk ligt op gebouwen, aangezien zij 40% van het energieverbruik en 36% van de uitstoot van broeikasgassen voor hun rekening nemen.

- 3.4.2. Belangrijkste EU-doelen** – De Europese Klimaatwet (EU) 2021/1119 is één van de speerpunten van de Europese Green Deal. Het verankert klimaatneutraliteit in 2050 en een EU 2030 klimaatdoelstelling van minstens 55% reductie van de netto broeikasgasemissies in de EU ten opzichte van 1990.

- 3.4.3.** Met betrekking tot energie stelt het EU-kader twee hoofddoelen vast. Ten eerste, uit hoofde van artikel 3(1) van de Hernieuwbare Energierichtlijn 2018/2001, moet het aandeel energie uit hernieuwbare bronnen in het bruto-eindverbruik van energie in de Unie in 2030 minstens 42,5% bedragen. Ten tweede bepaalt artikel 4(1) van de herschikking van de Energie-efficiëntierichtlijn 2023/1791 vermindering van het energieverbruik met ten minste 11,7% in 2030 ten opzichte van de prognose van het in 2020 vastgestelde EU-referentiescenario. Dit komt overeen met een vermindering van 40,5% voor primair energieverbruik en 38% voor finaal energieverbruik in vergelijking met de eerdere prognoses (Overweging 28).

3.4.4. Europese Green Deal – De Europese Green Deal richt zich op 3 belangrijke principes voor de schone energietransitie om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen.

- Zorgen voor veilige en betaalbare energievoorziening in de EU
- Ontwikkeling van een volledig geïntegreerde, gekoppelde en gedigitaliseerde Europese energiemarkt
- Prioriteit geven aan energie-efficiëntie, het verbeteren van de energieprestaties van gebouwen en het ontwikkelen van een energiesector die grotendeels uit hernieuwbare bronnen put

3.4.5. Aangezien de bouw, het gebruik en de renovatie van gebouwen aanzienlijke hoeveelheden energie en mineralen vergen, richt de Europese Commissie zich onder andere op de noodzaak van een (gebouwen)renovatiegolf in de gehele EU. Nieuwe wetgeving is aangenomen met betrekking tot de energieprestaties van gebouwen en de opname van emissies van gebouwen in de Europese emissiehandel.

3.4.6. Energieprestaties energie-efficiëntie in gebouwen – Het effect van taxatie van vastgoed van de herziene Richtlijn betreffende de energieprestatie van gebouwen (EU) 2024/1275 en van de herschikking van de Energie-efficiëntierichtlijn (EU) 2023/1791 wordt nader uitgelegd in EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie.

3.4.7. De uitbreiding van de handel in broeikasgasemissierechten naar gebouwen - Om te voldoen aan de ambities van de Europese Green Deal is de Richtlijn 2003/87/EG tot vaststelling van een regeling voor de handel in broeikasgasemissierechten binnen de Gemeenschap gewijzigd door Richtlijn 2023/959 om de emissies van onder andere gebouwen en de wegensector op te nemen. Daartoe werd in de ETS-richtlijn een nieuw hoofdstuk IVa ingevoegd, dat de uitstoot van kooldioxide als gevolg van brandstofverbruik voor verbranding in de bouwsector regelt.

- 3.4.8.** Het nieuwe Emissiehandelssysteem is van toepassing op gereguleerde entiteiten die worden gedefinieerd als “iedere natuurlijke of rechtspersoon, met uitzondering van de eindverbruiker van de brandstoffen, die de in bijlage III bedoelde activiteit uitoefent” (artikel 3(ae)). Deze activiteit zoals naar wordt verwezen in bijlage III is de “[u]itslag tot verbruik van brandstoffen die worden gebruikt voor verbranding in de gebouwensector, de wegvervoerssector en aanvullende sectoren”. Als gevolg hiervan is de verordening van toepassing op personen die accijns moeten betalen op energie (zoals belastingentrepots en brandstofleveranciers) en niet op de eindverbruikers van brandstoffen die worden gebruikt voor verbranding in gebouwen.
- 3.4.9.** Vanaf 1 januari 2025 mogen gereguleerde entiteiten niet langer brandstoffen die in de bouwsector worden gebruikt zonder vergunning in het vrije verkeer brengen (artikel 30b). Vanaf 1 januari 2028 moeten gereguleerde entiteiten een hoeveelheid emissierechten inleveren die gelijk is aan de totale emissies van de gereguleerde entiteit, in overeenstemming met de hoeveelheid brandstoffen die in het voorgaande tot verbruik is uitgeslagen (artikel 30e(2)). Vanaf 2027 worden deze emissierechten geveild (artikel 30d(1)).
- 3.4.10. Bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen** - De Richtlijn Hernieuwbare Energie 2018/2001, zoals gewijzigd door Richtlijn 2023/2413, stelt een gemeenschappelijk systeem vast om energie uit hernieuwbare bronnen in verschillende sectoren te bevorderen. In de bouwsector bepalen de lidstaten een indicatief nationaal aandeel hernieuwbare energie in 2030 dat consistent is met een indicatief streefcijfer van ten minste 49% energie uit hernieuwbare bronnen in de gebouwde omgeving in het energieverbruik in de Unie in gebouwen in 2030 (artikel 15a(1)). De lidstaten mogen restwarmte en restkoude meetellen in het in het eerste lid bedoelde indicatief nationaal aandeel, tot een maximum van 20% van dat aandeel (artikel 15a(2)).
- 3.4.11.** Hiervoor verplicht artikel 15a(3) lidstaten tot “het nemen van passende maatregelen in hun nationale regelgeving en bouwvoorschriften en, in voorkomend geval, in hun steunregelingen om het aandeel elektriciteit en verwarming en koeling uit ter plaatse of dichtbij geproduceerde hernieuwbare bronnen alsook hernieuwbare energie afgenomen van het net in de gebouwde omgeving te verhogen. Daarom moeten lidstaten “verplichten tot het gebruik van minimumniveaus van energie uit hernieuwbare bronnen [...] in nieuwe gebouwen en in bestaande gebouwen die een ingrijpende renovatie ondergaan of waarvan het verwarmingssysteem wordt vervangen, in overeenstemming met Richtlijn 2010/31/EU, indien dat economisch, technisch en functioneel haalbaar is” (15a(3)).

3.4.12. Invloed op de taxatie van vastgoed - Deze EU-wetten hebben een transformerende invloed op het gebouwenbestand, de vastgoedmarkten en de taxatie. Voorspelbare gebeurtenissen zijn versnelde afschrijvingen van niet-gerenoveerde eigendommen, aanzienlijke Europese en nationale subsidies voor de renovatie van de eigen woningvoorraad en renovatieverplichtingen op bepaalde triggermomenten in de levenscyclus van een gebouw. Voor een verdere beschrijving, zie EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie.

Wetgeving

Artikel 194(1) van de geconsolideerde versie van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie

Richtlijn 2003/87/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 oktober 2003 tot vaststelling van een regeling voor de handel in broeikasgasemissierechten binnen de Gemeenschap en tot wijziging van Richtlijn 96/61/EG van de Raad

Richtlijn (EU) 2018/2001 van het Europees Parlement en de Raad van 11 december 2018 ter bevordering van het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen

Mededeling van 11 december 2019 van de commissie aan het Europees Parlement, de Europese Raad, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's, de Europese Green Deal, COM/2019/640

Verordening (EU) 2021/1119 van het Europees Parlement en de Raad van 30 juni 2021 tot vaststelling van een kader voor de verwezenlijking van klimaatneutraliteit, en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 401/2009 en Verordening (EU) 2018/1999 ("Europese klimaatwet")

Richtlijn (EU) 2023/959 van het Europees Parlement en de Raad van 10 mei 2023 tot wijziging van Richtlijn 2003/87/EG tot vaststelling van een systeem voor de handel in broeikasgasemissierechten binnen de Unie en Besluit (EU) 2015/1814 betreffende de instelling en de werking van een marktstabiliteitsreserve voor de EU-regeling voor de handel in broeikasgasemissierechten

Richtlijn (EU) 2023/1791 van het Europees Parlement en de Raad van 13 september 2023 betreffende energie-efficiëntie en tot wijziging van Verordening (EU) 2023/955 (herschikking)

Richtlijn (EU) 2023/2413 van het Europees Parlement en de Raad van 18 oktober 2023 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2018/2001, Verordening (EU) 2018/1999 en Richtlijn 98/70/EG wat de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen betreft, en tot intrekking van Richtlijn (EU) 2015/652 van de Raad

Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking)

4. Taxatie van vastgoed en belastingheffing

4.1. Belasting toegevoegde waarde (BTW)

4.1.1. Algemeen overzicht

- 4.1.1.1. Btw-richtlijn** – De huidige EU-wetgeving betreffende btw is vastgelegd in de Btw-richtlijn 2006/112/EG. De Btw-richtlijn voorziet in een gemeenschappelijk kader voor de wijze waarop de btw in de lidstaten moet worden toegepast (artikelen 31 tot en met 92), de standaardtarieven (artikelen 93 tot en met 105b) en de vrijstellingen (artikelen 131 tot en met 166) en aftrekposten (artikelen 167 tot en met 192).
- 4.1.1.2. Belastingplichtigen en transacties** – In principe is btw van toepassing op alle transacties die in de EU onder bezwarende titel (tegen betaling) worden verricht door een belastingplichtige, d.w.z. iedere persoon of iedere entiteit die in het kader van een bedrijf belastbare goederen en/of diensten levert (artikelen 12 en 13). Belastbare handelingen omvatten leveringen van goederen of diensten binnen een lidstaat, intracommunautaire verwerving van goederen (goederen die worden geleverd en verzonden of vervoerd door een bedrijf in een lidstaat naar een bedrijf in een andere lidstaat) en de invoer van goederen in de EU (artikelen 14 tot en met 30).
- 4.1.1.3. Overdracht van rechten, aandelen en belangen** – De lidstaten mogen de overdracht van de volgende belangen, rechten en aandelen als een overdracht van goederen beschouwen: (i) bepaalde rechten op onroerende goederen, (ii) de zakelijke rechten die de rechthebbende de bevoegdheid verschaffen een vastgoed te gebruiken en (iii) deelbewijzen en aandelen waarvan het bezit rechtens of in feite recht geven op de eigendom of het genot van een vastgoed of een deel daarvan (artikel 15(2)).
- 4.1.1.4. Verlaagde tarieven en vrijstellingen** – Bijlage III bij de Btw-richtlijn bevat een lijst van leveringen van goederen en diensten waarop de in artikel 98 van de richtlijn bedoelde verlaagde tarieven en vrijstellingen met recht op aftrek van btw mogen worden toegepast ([zie onderstaand 4.1.4.](#)).

4.1.1.5. **Interpretatie van regels en begrippen met betrekking tot btw**

- De regels en begrippen in de richtlijn vormen autonome begrippen van EU-recht die uitsluitend uit hoofde van het EU-recht moeten worden uitgelegd (zie bijvoorbeeld *Sequeira Mesquita* (C-278/18)), tenzij in de richtlijn anders is bepaald. Hoewel de wetgeving omtrent grond en vastgoed van een lidstaat relevant kan zijn om inzicht in de aard van de vastgoedtransacties te krijgen, is deze niet relevant voor de interpretatie van de toepasselijke btw-regels. De uitzonderingen waarin de richtlijn voorziet, moeten strikt worden geïnterpreteerd (zie bijvoorbeeld *Leichenich* (C-532/11)).

4.1.1.6. **Invloed op de taxatie van vastgoed** - Btw kan een belangrijke factor zijn bij vastgoedtransacties. Dit is vooral het geval in markten waar sommige kopers de btw niet volledig kunnen terugvorderen. Het is met name belangrijk voor een taxateur om te weten of het vastgoedobject is vrijgesteld of dat de vrijstelling is opgeheven en, als het is onderworpen aan belasting, welk btw-tarief van toepassing is op de betreffende vastgoedtransactie.

4.1.2. **De levering van grond en gebouwen**

4.1.2.1. **Nieuwe gebouwen en bouwgrond** - Overeenkomstig artikel 12(1) van de Btw-richtlijn zijn de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en de grond waarop het gebouw staat en de levering van bouwgrond vóór de eerste ingebruikneming onderworpen aan btw. De lidstaten kunnen andere criteria dan dat van de eerste ingebruikneming toepassen, zoals het tijdvak dat verloopt tussen de datum van voltooiing van het gebouw en die van eerste levering, mits deze tijdvakken niet langer duren dan vijf jaar.

4.1.2.2. **Bestaande gebouwen en andere soorten grond** - De levering van bestaande gebouwen of delen van gebouwen, grond waarop een gebouw staat en onbebouwde grond is vrijgesteld van btw (artikel 135(1)(j) en (k)). De lidstaten kunnen belastingplichtigen echter toestaan om te kiezen voor belastingheffing met betrekking tot deze transacties (artikel 137(1)(b) en (c)). Als de belastingplichtige hiervoor kiest, zal btw in rekening worden gebracht op de levering van vastgoed, maar kan de belastingplichtige de btw op zijn inputs terugvorderen. Het HvJEU verduidelijkte dat, voor de toepassing van deze btw-vrijstelling, gebouwen en de grond waarop ze staan niet van elkaar kunnen worden losgekoppeld (zie *Breitsohl* (C-400/98)).

Daarom kan een belastingplichtige die zowel gebouwen als de grond waarop ze staan levert ofwel gebruikmaken van de btw-vrijstelling voor de gebouwen en de grond als geheel ofwel kiezen voor belastingheffing over het geheel.

- 4.1.2.3. Het begrip 'terrein'** – Btw-regels voor de levering van grond hangen af van het soort terrein dat wordt geleverd. Het is daarom belangrijk om de drie soorten 'terrein' te verduidelijken die de richtlijn onderscheidt: bouwterrein, terrein waarop een gebouw staat en onbebouwde grond. Bouwterrein wordt gedefinieerd als *“de door de lidstaten als zodanig omschreven al dan niet bouwrijp gemaakte terreinen”* (artikel 12(3)). De richtlijn laat het volledig aan de lidstaten over om te bepalen wat wordt verstaan onder terrein waarop een gebouw staat (artikel 12(2)) en specificeert niet wat wordt verstaan onder onbebouwde grond. Het HvJEU heeft echter verduidelijkt dat grond die nog niet bebouwd is maar wel bestemd is voor bebouwing, als bouwgrond moet worden beschouwd, zelfs als op het moment van de transactie de werkzaamheden nog niet zijn begonnen (zie bijvoorbeeld *Woningstichting Maasdriel* (C-543/11) en *lcade Promotion* (C-299/20)).
- 4.1.2.4. Het begrip 'gebouw'** – Een gebouw wordt gedefinieerd als *“ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden”* (artikel 12(2)).
- 4.1.2.5. Eén enkele levering of meerdere leveringen** – Wanneer de levering van onroerende goederen gepaard gaat met de levering van diensten of met de onroerende goederen verbonden roerende goederen, moet worden nagegaan of deze leveringen vanuit het oogpunt van de btw afzonderlijk moeten worden beoordeeld. Voor btw-doeleinden moet iedere levering in principe als afzonderlijk en onafhankelijk worden beschouwd. Als een transactie echter uit verschillende elementen bestaat, rijst de vraag of zij als één enkele levering moet worden beschouwd of als verschillende afzonderlijke en onafhankelijke leveringen die afzonderlijk moeten worden beoordeeld.
- 4.1.2.6.** Volgens vaste rechtspraak van het HvJEU moet een transactie die meerdere leveringen omvat als één enkele levering worden beschouwd indien de leveringen (i) één enkele, ondeelbare economische levering vormen, die kunstmatig zou zijn opgesplitst of (ii) bestaan uit één hoofdlevering, waarbij de andere leveringen bijkomstig zijn, dat wil zeggen wanneer deze leveringen voor de afnemers geen doel vormen, maar een middel om de hoofdlevering beter te ontvangen.

- 4.1.2.7.** Wanneer aldus sprake is van één enkele levering van grond waarop een gebouw staat en de levering van die grond overheerst, kan de gehele handeling van btw worden vrijgesteld. Echter, indien de verkoop van grond of gebouwen bij een belastbare levering blijkt te horen, kan deze in overeenstemming met de btw-status van die levering worden behandeld.

4.1.3. Verhuur en verpachting van onroerende goederen

- 4.1.3.1. Btw-vrijstelling** - Als algemene regel geldt dat de Btw-richtlijn vereist dat lidstaten de 'verhuur en verpachting van onroerende goederen' onder door hen vast te stellen voorwaarden moeten vrijstellen. Overeenkomstig artikel 137(d) van de richtlijn kunnen de lidstaten belastingplichtigen evenwel het recht verlenen om voor belastingheffing ter zake van deze handelingen te kiezen.
- 4.1.3.2. Toepassingsgebied** - Hoewel de begrippen vastgoed, verhuur en leasing niet in de richtlijn worden gedefinieerd, moeten ze worden geanalyseerd op basis van EU-wetgeving en niet op basis van de nationale wetgeving van de lidstaat.
- 4.1.3.3.** Het HvJEU verduidelijkte dat het begrip 'vastgoed' niet vereist dat het vastgoedobject onlosmakelijk deel uitmaakt van de grond. Het is voldoende dat het goed niet mobiel of gemakkelijk verplaatsbaar is, zelfs als het aan het einde van de huurovereenkomst moet worden verwijderd. Zo beschouwde het HvJEU prefabgebouwen die als tijdelijke huisvesting werden gebruikt en die op een betonnen terrein waren vastgeschroefd als onroerende goederen, ook al konden de gebouwen in tien dagen door acht personen worden ontmanteld en elders weer worden neergezet (*Maierhofer*, (C-315/00)). In dezelfde geest besliste het HvJEU dat een woonboot zonder aandrijfsysteem als vastgoed moest worden gekwalificeerd op grond van het feit dat deze jarenlang op dezelfde plek in de rivier lag en niet zonder inspanning en aanzienlijke kosten kon worden verwijderd, uitsluitend werd gehuurd voor de permanente exploitatie van een discotheek en op het water- en elektriciteitsnet was aangesloten (*Leichenich* (C-532/11)).

- 4.1.3.4.** Opdat sprake zou zijn van 'verhuur' van vastgoed in de zin van de richtlijn, moet de transactie aan de volgende kenmerken voldoen: de eigenaar van een vastgoed geeft de huurder voor een overeengekomen tijdsduur tegen vergoeding het recht dit vastgoed te gebruiken als ware hij de eigenaar ervan en ieder ander van het genot van dat recht uit te sluiten (zie *Sequeira Mesquita* (C-278/18)).
- 4.1.3.5.** De voorwaarde dat de overeenkomst moet worden gesloten voor een overeengekomen periode wordt vrij ruim geïnterpreteerd. Als algemene regel geldt dat de overeenkomst niet incidenteel en tijdelijk mag zijn (*Régie communale autonome du stade Luc Varenne* (C-55/14) en *Leichenich* (C-532/11)). Het is echter niet noodzakelijk dat de huurperiode wordt vastgesteld op het moment dat het contract wordt afgesloten. Bijgevolg kan het verlenen van een vergunning aan verschillende bedrijven om ruimtes of oppervlaktes te delen, zonder vaste duur en met een huur die gedeeltelijk gekoppeld is aan het verstrijken van de tijd als een huurovereenkomst worden beschouwd (*Temco Europe* (C-284/03)).
- 4.1.3.6.** Een huurtransactie in de zin van de richtlijn houdt ook in dat de huurder het exclusieve recht heeft het object te gebruiken alsof hij de eigenaar is. Een overeenkomst die slechts beperkte rechten op bezit van of zeggenschap over het betrokken vastgoed verleent, mag daarom niet als een huurovereenkomst worden beschouwd (*Sinclair Collins* (C-275/01)). Anderzijds sluit het loutere feit dat de huurder niet het recht heeft om veranderingen aan het eigendom aan te brengen niet uit dat een overeenkomst als een huurovereenkomst wordt gekwalificeerd (*Sequeira Mesquita* (C-278/18)). Met betrekking tot het exclusieve karakter van het recht van de huurder om het eigendom te bewonen, wordt duidelijk dat een beperking van dit recht niet uitsluit dat de bewoning exclusief is ten opzichte van alle andere personen die geen recht op het object mogen uitoefenen. Een huurovereenkomst kan dus ook betrekking hebben op transacties waarbij bepaalde delen van een object gezamenlijk met andere gebruikers moeten worden gebruikt (*Temco Europe* (C-284/03)). Hetzelfde geldt wanneer het object af en toe door een ander wordt bewoond wanneer de huurder het niet voor zichzelf gebruikt.

Het HvJEU oordeelde bijvoorbeeld dat de huur van ligplaatsen voor boten binnen de werkingssfeer van de vrijstelling voor huur viel, ook al werden de ligplaatsen af en toe door anderen gebruikt wanneer de boot van de huurder weg was (*Fonden Marselisborg Lystbådehavn* (C-428/02v)). In een andere zaak oordeelde het HvJEU dat een overeenkomst waarbij de eigenaar een visclub het recht geeft om in zijn vijvers te vissen niet voldoet aan de exclusiviteitsvoorwaarde als de eigenaar zich het recht voorbehoudt om voor zichzelf of voor één gast per dag in die wateren te vissen (*Walderdorff* (C-451/06)).

4.1.3.7. Uitzonderingen – Artikel 135(2) van de richtlijn voorziet in de volgende vier uitzonderingen op deze btw-vrijstelling:

- a) *“het verstrekken van accommodatie, als omschreven in de wetgeving der lidstaten, in het hotelbedrijf of in sectoren met een soortgelijke functie, met inbegrip van de verhuuraccommodatie in vakantiecampen of op kampeerterreinen;*
- b) *verhuur van parkeerruimte voor voertuigen;*
- c) *verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines;*
- d) *verhuur van safeloketten.”*

4.1.3.8. De lidstaten mogen het toepassingsgebied van de vrijstelling verder beperken maar niet verruimen (artikel 135(2) van de richtlijn). Het HvJEU heeft bijvoorbeeld bevestigd dat lidstaten kunnen besluiten om alle verhuur en verpachting van onroerende goederen aan btw te onderwerpen, behalve woningen (*Amengual Far* (C-12/98)).

4.1.3.9. Eén enkele levering of meerdere leveringen – Als een huurtransactie uit verschillende elementen bestaat, kan de vraag rijzen of deze als één enkele levering of als verschillende afzonderlijke en onafhankelijke leveringen moet worden beschouwd.

4.1.3.10. In deze context oordeelde het HvJEU dat de huur van een restaurant samen met de uitrusting en keukenapparatuur één enkele levering vormt. (*Mailat* (C-17/18)). In dezelfde geest besliste het HvJEU dat de overdracht van het gebruik van wijngaarden, die ook de overdracht van bepaalde activa en immateriële rechten inhield, als één enkele levering moest worden beschouwd (*Sequeira Mesquita* (C-278/18)).

4.1.3.11. Omgekeerd is de kwalificatie van verhuur niet van toepassing als de transactie hoofdzakelijk betrekking heeft op het leveren van diensten in plaats van het eenvoudigweg ter beschikking stellen van vastgoed. In dit verband merkte het HvJEU op dat het beschikbaar stellen van sportfaciliteiten, zoals een golfbaan of een voetbalstadion, over het algemeen niet alleen de passieve activiteit van het beschikbaar stellen van de baan met zich meebrengt, maar ook een groot aantal commerciële activiteiten. In dergelijke gevallen wordt het gebruik van de faciliteiten uitsluitend als een verhuur beschouwd als dit de belangrijkste dienst is die in de transactie wordt geleverd (*Pula Parking* (C-551/15) en *Stockholm Lindöpark* (C-150/99)).

4.1.4. Werkzaamheden aan vastgoed

4.1.4.1. Facultatief verlaagde tarieven — Richtlijn 2022/542 wijzigt de Btw-richtlijn om de lidstaten de mogelijkheid te bieden om voor bepaalde transacties verlaagde btw-tarieven vast te stellen. Deze tarieven mogen in principe niet lager zijn dan 5% (artikel 98). Aangezien dit een optie is waar iedere lidstaat al dan niet gebruik van kan maken en uitsluitend voor een beperkt aantal goederen of diensten die onder bijlage III van de richtlijn vallen, moeten taxateurs het toepasselijke tarief in de lidstaat waar de werken worden uitgevoerd, verifiëren.

4.1.4.2. Toepassingsgebied — In het bijzonder mogen lidstaten een verlaagd btw-tarief toepassen met betrekking tot de *“levering en bouw van in het kader van het sociaal beleid verstrekte huisvesting, als omschreven door de lidstaten; renovatie en verbouwing, met inbegrip van afbraak en heropbouw, en herstelling van huisvesting en particuliere woningen; verhuur van vastgoed voor residentieel gebruik”* (bijlage III(10) van de richtlijn). Op dezelfde manier kan een verlaagd btw-tarief worden toegepast op de *“bouw en renovatie van openbare en andere gebouwen die worden gebruikt voor activiteiten van algemeen belang”* (bijlage III(10a) van de richtlijn).

Wetgeving

Richtlijn 2006/112/EEG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde

Richtlijn (EU) 2022/542 van de Raad van 5 april 2022 tot wijziging van Richtlijnen 2006/112/EG en (EU) 2020/285 wat de btw-tarieven betreft

4.2. Groene belasting

4.2.1. Belastingen ter ondersteuning van groene transitie – Om de milieubeleidsdoelen van de Europese Green Deal te behalen, benadrukt de Europese Commissie het belang van het stimuleren van groene belastingen. Dit betekent belastingen heffen op onder andere energie, transport, vervuiling, hulpbronnen en energieproducten. In het rapport “Belasting ter ondersteuning van de groene transitie” gepubliceerd in 2021, gaf de Europese Commissie de aanbeveling om broeikasgassen rechtstreeks te belasten, waarbij belastingen voorrang moeten krijgen op fiscale prikkels, zoals belastingvoordelen op inkomsten of winst voor de renovatie van gebouwen, die, zoals in het rapport staat, gebruikelijk zijn in de lidstaten.

4.2.2. Herziening van de Richtlijn Energiebelasting 2003/96/EG – De Europese Commissie heeft een voorstel gedaan voor een herstructurering van de Richtlijn Energiebelasting, waarin wordt gesteld dat dit nodig is om *“de manier waarop energieproducten binnen de EU worden belast te herzien en om te zorgen dat deze de klimaatambities van de EU beter weerspiegelt”*.

4.2.3. Het voorstel beoogt de invoering van een nieuwe structuur van belastingtarieven om het gebruik van fossiele brandstoffen te ontmoedigen door hogere tarieven vast te stellen voor fossiele brandstoffen en lagere tarieven voor duurzame producten, waardoor het relatieve prijsvoordeel van fossiele brandstoffen ten opzichte van minder vervuilende alternatieven afneemt. Daarnaast zou de mogelijkheid van belastingverlagingen en belastingvrijstellingen worden bekeken om te voorkomen dat fossiele brandstoffen, zoals verwarmingsbrandstoffen die door huishoudens worden gebruikt, lager worden belast, terwijl overgangspannen worden vastgesteld om de economische en sociale kosten van de invoering van belastingen te verlichten.

Wetgeving

Richtlijn 2003/96/EG van de Raad van 27 oktober 2003 tot herstructurering van de communautaire regeling voor de belasting van energieproducten en elektriciteit

Belastingen ter ondersteuning van groene transitie: een overzicht en beoordeling van bestaande belastingpraktijken om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, Definitief rapport, 2021

Voorstel van 14 juli 2021 voor een RICHTLIJN VAN DE RAAD tot herstructurering van de Unieregeling voor de belasting van energieproducten en elektriciteit (herschikking)

OVERZICHT VAN EU-WETGEVING

Vastgoedtaxatie voor wettelijke doeleinden onder EU-vennootschapsrecht

Verordening (EG) nr. 2157/2001 van de Raad van 8 oktober 2001 betreffende het statuut van een Europese vennootschap (SE)

Richtlijn 2001/86/EG van de Raad van 8 oktober 2001 tot aanvulling van het statuut van een Europese vennootschap met betrekking tot de rol van werknemers

Verordening van de Raad (EG) nr. 1435/2003 van 22 juli 2003 betreffende het statuut van een Europese Coöperatieve Vennootschap (SCE)

Richtlijn (EU) 2017/1132 van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2017 aangaande bepaalde aspecten van het vennootschapsrecht

Richtlijn (EU) 2019/1151 van het Europees Parlement en de Raad van 20 juni 2019 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2017/1132 met betrekking tot het gebruik van digitale instrumenten en processen in het kader van het vennootschapsrecht

Richtlijn (EU) 2019/2121 van het Europees Parlement en de Raad van 27 november 2019 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2017/1132 met betrekking tot grensoverschrijdende omzettingen, fusies en splitsingen

Vastgoedtaxatie ten behoeve van de vennootschappelijke jaarrekeningen

Richtlijn 86/635/EEG van de Raad van 8 december 1986 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van banken en andere financiële instellingen

Richtlijn 91/674/EEG van de Raad van 19 december 1991 betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen

Verordening (EG) nr. 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad van 19 juli 2002 betreffende de toepassing van internationale standaarden voor jaarrekeningen

Richtlijn 2003/51/EG van het Europees Parlement en de Raad van 18 juni 2003 tot wijziging van de Richtlijnen 78/660/EEG, 83/349/EEG, 86/635/EEG en 91/674/EEG betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van bepaalde vennootschapsvormen, banken en andere financiële instellingen, en verzekeringsondernemingen

Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2006 betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen, tot wijziging van de Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad en houdende intrekking van Richtlijn 84/253/EEG van de Raad

Richtlijn 2006/46/EG van het Europees Parlement en de Raad van 14 juni 2006 tot wijziging van Richtlijnen 78/660/EEG van de Raad betreffende de jaarrekeningen van bepaalde vennootschapsvormen, 83/349/EEG van de Raad betreffende geconsolideerde jaarrekeningen, 86/635/EEG van de Raad betreffende de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening van banken en andere financiële instellingen en 91/674/EEG van de Raad betreffende de jaarrekening en geconsolideerde jaarrekening van verzekeringsondernemingen

Aanbevelingen van de Commissie van 6 mei 2008 inzake de externe kwaliteitsborging voor wettelijke auditors en auditkantoren die jaarrekeningen van organisaties van openbaar belang controleren

Richtlijn 2013/34/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 26 juni 2013 betreffende de jaarlijkse financiële overzichten, geconsolideerde financiële overzichten en aanverwante verslagen van bepaalde soorten ondernemingsvormen, tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad en tot intrekking van Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad

Verordening (EU) 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende specifieke vereisten voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang en tot intrekking van Besluit 2005/909/EG van de Commissie

Richtlijn (EU) 2014/56/EU van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijn 2006/43/EG betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen

Verordening (EU) 2023/1803 van de Commissie van 13 augustus 2023 tot goedkeuring van bepaalde internationale standaarden voor jaarrekeningen volgens Verordening (EG) 1606/2002 van het Europees Parlement en de Raad

Vastgoedtaxatie ten behoeve van kredietinstellingen

Verordening (EU) 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) 648/2012

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 en tot wijziging van Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) 1093/2010

EBA-richtlijnen van 29 mei 2020 inzake de initiëring en monitoring van leningen ECB Fase 2

Handleiding voor Activakwaliteitsbeoordeling van mei 2023

Verordening (EU) 2024/1623 van het Europees Parlement en de Raad van 31 mei 2024 tot wijziging van Verordening (EU) 575/2013 wat betreft vereisten inzake kredietrisico, risico van aanpassing van de kredietwaardering, operationeel risico, marktrisico en de output floor

EBA Single Rulebook

Vastgoedtaxatie ten behoeve van verzekerings- en herverzekeringsmaatschappijen

Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en de Raad van 25 november 2009 betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekerings- en het herverzekeringsbedrijf (Solvabiliteit II)

Richtlijn 2014/51/EU van het Europees Parlement en van de Raad van 16 april 2014 tot wijziging van Richtlijnen 2003/71/EG en 2009/138/EC, alsmede de Verordeningen (EG) 1060/2009, (EU) nr. 1094/2010 en (EU) nr. 1095/2010 wat de bevoegdheden van de Europese toezichthoudende autoriteit (Europese Autoriteit voor verzekeringen en bedrijfspensioenen) en de Europese toezichthoudende autoriteit (Europese autoriteit voor effecten en markten) betreft

Gedelegeerde Verordening (EU) 2015/35 van 10 oktober 2014 tot aanvulling van Richtlijn 2009/138/EG van het Europees Parlement en de Raad betreffende de toegang tot en uitoefening van het verzekerings- en het herverzekeringsbedrijf (Solvabiliteit II)

EIOPA-richtsnoeren van 14 september 2015 inzake de opname en waardering van andere activa en passiva dan technische voorzieningen (EIOPA-BoS-15/113)

Vastgoedtaxatie ten behoeve van beleggingsfondsen

Richtlijn 2006/43/EG van het Europees Parlement en de Raad van 17 mei 2006 betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen en geconsolideerde jaarrekeningen, tot wijziging van de Richtlijnen 78/660/EEG en 83/349/EEG van de Raad en houdende intrekking van Richtlijn 84/253/EEG van de Raad
Richtlijn 2009/65/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 juli 2009 tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's)(herschikking)

Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2011 inzake beheerders van alternatieve beleggingsinstellingen en tot wijziging van Richtlijnen 2003/41/EG en 2009/65/EG en van de Verordeningen (EG) nr. 1060/2009 en (EU) nr. 1095/2010

Gedelegeerde Verordening (EU) nr. 231/2013 van de Commissie van 19 december 2012 tot aanvulling van Richtlijn 2011/61/EU van het Europees Parlement en de Raad ten aanzien van vrijstellingen, algemene voorwaarden voor de bedrijfsuitoefening, bewaarders, hefboomfinanciering, transparantie en toezicht

Richtlijn 2014/91/EU van het Europees Parlement en de Raad van 23 juli 2014 tot wijziging van Richtlijn 2009/65/EG tot coördinatie van de wettelijke en bestuursrechtelijke bepalingen betreffende bepaalde instellingen voor collectieve belegging in effecten (icbe's) wat bewaartaken, beloningsbeleid en sancties betreft

Richtlijn (EU) 2024/927 van het Europees Parlement en de Raad van 13 maart 2024 tot wijziging van Richtlijnen 2011/61/EU en 2009/65/EG wat betreft delegatieregelingen, liquiditeitsrisicobeheer, toezichtrapportage, verlening van bewaar- en bewaarnemingsdiensten en lening initiëring door alternatieve beleggingsfondsen

Vastgoedtaxatie in het kader van de staatssteunregels

Artikel 107(1) van de geconsolideerde versie van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie

Mededeling van de Commissie van 26 maart 2009 betreffende de behandeling van aan een bijzondere waardevermindering onderhevige activa in de communautaire banksector

Mededeling van de Commissie van 19 juli 2016 betreffende het begrip staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie

Milieubeoordelingen

Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna

Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juli 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's

Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (codificatie)

Water

Richtlijn 91/271/EEG van de Raad van 21 mei 1991 inzake de behandeling van stedelijk afvalwater

Richtlijn 91/676/EEG van de Raad van 12 december 1991 inzake de bescherming van water tegen verontreiniging door nitraten uit agrarische bronnen

Richtlijn 2000/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2000 tot vaststelling van een kader voor communautaire maatregelen betreffende het waterbeleid

Richtlijn 2006/118/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende de bescherming van het grondwater tegen verontreiniging en achteruitgang van de toestand

Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's

Richtlijn 2008/105/EG van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2008 inzake milieukwaliteitsnormen op het gebied van het waterbeleid tot wijziging en vervolgens intrekking van de Richtlijnen 82/176/EEG, 83/513/EEG, 84/156/EEG, 84/491/EEG en 86/280/EEG van de Raad, en tot wijziging van Richtlijn 2000/60/EG

Mededeling van 11 december 2019 van de Commissie aan het Europees Parlement, de Europese Raad, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's, de Europese Green Deal, COM/2019/640

Richtlijn (EU) 2020/2184 van het Europees Parlement en de Raad van 16 december 2020 betreffende de kwaliteit van voor menselijke consumptie bestemd water

Mededeling van 12 mei 2021 van de Commissie aan het Europees Parlement, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's, Route naar een gezonde planeet voor iedereen EU-actieplan: Verontreiniging van lucht, water en bodem naar nul, COM/2021/400

Verslag van 15 december 2021 van de Commissie aan de Raad en het Europees Parlement inzake de uitvoering van de Richtlijn tot vaststelling van een kader voor communautaire maatregelen betreffende het waterbeleid (2000/60/EG), de

Richtlijn inzake milieukwaliteitsnormen op het gebied van het waterbeleid (2008/105/EG gewijzigd door Richtlijn 2013/39/EU) en de Richtlijn over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's (2007/60/EG)

Voorstel van 26 oktober 2022 voor een RICHTLIJN VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD inzake de behandeling van stedelijk afvalwater

Biodiversiteit, natuurbescherming en natuurherstel

Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna

Richtlijn 2009/147/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 inzake het behoud van de vogelstand (gecodificeerde versie)

Verordening (EU) 2024/1991 van het Europees Parlement en de Raad van 24 juni 2024 inzake natuurherstel en tot wijziging van Verordening (EU) 2022/869

Asbest

Richtlijn 2009/148/EG van het Europees Parlement en de Raad van 30 november 2009 betreffende de bescherming van werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest op het werk (gecodificeerde versie)

Richtlijn (EU) 2023/2668 van het Europees Parlement en de Raad van 22 november 2023 tot wijziging van Richtlijn 2009/148/EG betreffende de bescherming van werknemers tegen de risico's van blootstelling aan asbest op het werk

Energie

Artikel 194(1) van de geconsolideerde versie van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie

Richtlijn 2003/87/EG van het Europees Parlement en de Raad van 13 oktober 2003 tot vaststelling van een regeling voor de handel in broeikasgasemissierechten binnen de Gemeenschap en tot wijziging van Richtlijn 96/61/EG van de Raad

Richtlijn (EU) 2018/2001 van het Europees Parlement en de Raad van 11 december 2018 ter bevordering van het gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen (herschikking)

Mededeling van 11 december 2019 van de Commissie aan het Europees Parlement, de Europese Raad, de Raad, het Europees Economisch en Sociaal Comité en het Comité van de Regio's, de Europese Green Deal, COM/2019/640

Verordening (EU) 2021/1119 van het Europees Parlement en de Raad van 30 juni 2021 tot vaststelling van een kader voor de verwezenlijking van klimaatneutraliteit, en tot wijziging van Verordening (EG) nr. 401/2009 en Verordening (EU) 2018/1999 ("Europese klimaatwet")

Richtlijn (EU) 2023/959 van het Europees Parlement en de Raad van 10 mei 2023 tot wijziging van Richtlijn 2003/87/EG tot vaststelling van een systeem voor de handel in broeikasgasemissierechten binnen de Unie en Besluit (EU) 2015/1814 betreffende de instelling en de werking van een marktstabiliteitsreserve voor de EU-regeling voor de handel in broeikasgasemissierechten

Richtlijn (EU) 2023/1791 van het Europees Parlement en de Raad van 13 september 2023 betreffende energie-efficiëntie en tot wijziging van Verordening (EU) 2023/955 (herschikking)

Richtlijn (EU) 2023/2413 van het Europees Parlement en de Raad van 18 oktober 2023 tot wijziging van Richtlijn (EU) 2018/2001, Verordening (EU) 2018/1999 en Richtlijn 98/70/EG wat de bevordering van energie uit hernieuwbare bronnen betreft, en tot intrekking van Richtlijn (EU) 2015/652 van de Raad

Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad van 24 april 2024 betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking)

Taxatie van vastgoed en belastingheffing

Richtlijn 2003/96/EG van de Raad van 27 oktober 2003 tot herstructurering van de communautaire regeling voor de belasting van energieproducten en elektriciteit

Richtlijn 2006/112/EEG van de Raad van 28 november 2006 betreffende het gemeenschappelijke stelsel van belasting over de toegevoegde waarde

Belastingen ter ondersteuning van groene transitie: een overzicht en beoordeling van bestaande belastingpraktijken om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen, Definitief rapport, 2021

Voorstel van 14 juli 2021 voor een RICHTLIJN VAN DE RAAD tot herstructurering van de Unieregeling voor de belasting van energieproducten en elektriciteit (herschikking)

Richtlijn (EU) 2022/542 van de Raad van 5 april 2022 tot wijziging van Richtlijnen 2006/112/EG en (EU) 2020/285 wat de btw-tarieven betreft

MEMBERSHIP OF TEGOVA

Albania

SHOQERIA E VLERESUESVE TE PASURIVE TE PALUAJTSHME (SVP)
Albanian Society of Property Appraisers

Argentina

TRIBUNAL DE TASACIONES DE LA NACIÓN ARGENTINA (TTN)
National Appraisal Agency of Argentina

Austria

ÖSTERREICHISCHER VERBAND DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT (ÖVI)
Austrian Real Estate Association

VERBAND ÖSTERREICHISCHER IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (VÖI)
Austrian Association of Real Estate Experts (ARE)

Belgium

BELGIAN ASSOCIATION OF PROPERTY VALUERS (BELGAVAL)

KAMER VAN VASTGOED-EXPERTEN (KAVEX)
Chamber of Real Estate Experts

UNION DES GÉOMÈTRES EXPERTS DE BRUXELLES (UGEB-ULEB)
Union of Expert Surveyors of Brussels

Bosnia and Herzegovina

UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENITELJA (UNP)
Association of Independent Valuers

UDRUŽENJE OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA u BOSNI I HERCEGOVINI (UOPBiH)
Association of Certified Appraisers in Bosnia and Herzegovina

Bulgaria

КАМАРА НА ПРОФЕСИОНАЛНИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ (КПО)

Chamber of Professional Valuers (CPV)

КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ (КНОБ)

Chamber of Independent Appraisers in Bulgaria (CIAB)

Canada

APPRAISAL INSTITUTE OF CANADA (AIC)

Institut canadien des évaluateurs (ICE)

Croatia

HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

Croatian Association of Court Expert Witnesses and Valuers

Cyprus

ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΕΠΙΣΤΗΜΟΝΩΝ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΥΠΡΟΥ

Cyprus Valuers Association (CVA)

Czech Republic

ČESKÁ KOMORA ODHADCU MAJETKU (ČKOM)

Czech Chamber of Appraisers (CCA)

Denmark

DANSK EJENDOMSMAEGLERFORENING (DE)

Danish Association of Chartered Estate Agents

France

ASSOCIATION FRANÇAISE DES SOCIÉTÉS D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (AFREXIM)

French Association of Property Valuation Companies

CHAMBRE DES EXPERTS IMMOBILIERS DE FRANCE (CEIF-FNAIM)

Chamber of the Real Estate Valuers of France

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS IMMOBILIERS (CNEI)

National Company of Real Estate Experts

CONFÉDÉRATION DES EXPERTS FONCIERS (CEF)

Confederation of Land Valuers (CLV)

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT (CSN)

High Council for the Notarial Profession

INSTITUT FRANÇAIS DE L'EXPERTISE IMMOBILIÈRE (IFEI)

French Institute of Real Estate Valuation

SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS (SNPI)

National Association of Real Estate Professionals

UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (UNIS)

National Union of Property Professions

Georgia

საქართველოს დამოუკიდებელ შემფასებელთა საზოგადოება

Independent Valuers Society of Georgia (IVSG)

Germany

BUND DER ÖFFENTLICH BESTELLTEN VERMESSUNGSINGENIEURE e.V. (BDVI)

Association of Publicly Appointed Surveyors

BUNDESVERBAND ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SOWIE QUALIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER e.V. (BVS)

Association of Publicly Certified and Qualified Experts

IMMOBILIENVERBAND DEUTSCHLAND IVD BUNDESVERBAND der IMMOBILIENBERATER, MAKLER, VERWALTER und SACHVERSTÄNDIGEN e.V. (IVD)

German Real Estate Professional Association

Greece

ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΕΚΤΙΜΗΤΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ (ΣΕΚΕ)

Association of Greek Valuers (AVAG)

PEOPLECERT HELLAS

Certification Body

Ireland

INSTITUTE OF PROFESSIONAL AUCTIONEERS AND VALUERS (IPAV)

Italy

ASSOCIAZIONE SOCIETÀ DI VALUTAZIONI IMMOBILIARI (ASSOVIB)

Association of Property Valuation Companies

CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI (CNGeGL)

National Council of Surveyors

ISTITUTO di ESTIMO e VALUTAZIONE (IEV)

E-Valuations – Institute of Estimation and Valuation

ISTITUTO ITALIANO di VALUTAZIONE IMMOBILIARE (ISIVI)

Italian Institute for Real Estate Valuation

Kosovo

SHOQATES SE VLERESUESVE TE KOSOVES (SHVK)

Kosovo Appraisers Association (KAA)

Latvia

LATVIJAS IPASUMU VERTETAJU ASOCIACIJA (LIVA)

Latvian Association of Property Appraisers

Lithuania

LIETUVOS TURTO VERTINTOJŲ ASOCIACIJA (LTVA)

Lithuanian Association of Property Valuers

LIETUVOS VERTINTOJŲ RŪMAI (LVR)

Lithuanian Chamber of Appraisers

Moldova

AGENȚIA GEODEZIE, CARTOGRAFIE și CADASTRU (AGCC)

Agency for Geodesy, Cartography and Cadastre

Montenegro

INSTITUT OVLAŠĆENIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (IOPCG)

Institute of Certified Valuers of Montenegro

NACIONALNO UDRUŽENJE PROCJENITELJA CRNE GORE (NUPCG)

National Association of Valuers of Montenegro

UDRUŽENJE NEZAVISNIH PROCJENJIVAČA CRNE GORE (CUP)
Association of Independent Valuers of Montenegro

Netherlands

NEDERLANDS REGISTER VASTGOED TAXATEURS (NRVT)
Real Estate Valuers Register of the Netherlands

NEDERLANDSE COÖPERATIEVE VERENIGING VAN MAKELAARS EN TAXATEURS IN
ONROERENDE GOEDEREN (NVM)
Dutch Association of Real Estate Brokers and Valuers

Vastgoedpro
Association of Real Estate Agents and Valuers of the Netherlands

VBO
Dutch Association of Real Estate Agents and Valuers

WAARDERINGSKAMER
The Netherlands Council for Real Estate Assessment

North Macedonia

ASOCIJACIJA NA NEZAVISNI PROCENUVACI
Association of Independent Valuers

BIRO ZA SUDSKI VESTACENJA (BSV)
Bureau for Court Expertise

KOMORA NA PROCENUVACI NA REPUBLIKA SEVERNA MAKEDONIJA (KPRSM)
Chamber of Valuers of the Republic of North Macedonia

Norway

NORSK TAKST (NT)
Norwegian Surveyors and Valuers Association

Poland

POLSKA FEDERACJA STOWARZYSZEŃ RZECZOZNAWCÓW MAJĄTKOWYCH (PFSRM)
The Polish Federation of Valuers' Associations

Portugal

ASSOCIAÇÃO DAS SOCIEDADES DE AVALIAÇÃO E AVALIADORES DE PORTUGAL (ASAVAL)

Association of Valuation Companies and Valuers of Portugal

ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS (ANAI)

National Association of Real Estate Valuers

ASSOCIAÇÃO PORTUGUESA DOS PERITOS AVALIADORES DE ENGENHARIA (APAE)

Portuguese Association of Expert Engineering Valuers

Romania

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA (ANEVAR)

National Association of Authorised Romanian Valuers

Russian Federation

ПАРТНЕРСТВО РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ (ПРОО)

Partnership of the Russian Society of Appraisers

SUSPENDED

РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ИНЖЕНЕРОВ (РОКО)

Russian Board of Appraisers

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ (РОО)

Russian Society of Appraisers

Serbia

NACIONALNO UDRUŽENJE PROCENITELJA SRBIJE (NUPS)

National Association of Valuers of Serbia

Slovenia

SLOVENSKI INSTITUT ZA REVIZIJO (SIR)

Slovenian Institute of Auditors

Spain

ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE VALORACIÓN INMOBILIARIA Y URBANÍSTICA (AEVIU)

Spanish Association of Real Estate and Urban Appraisal

CONSEJO GENERAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE ESPAÑA (CGATE)

Spanish General Council of Technical Architecture

CONSEJO SUPERIOR DE LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS DE ESPAÑA (CSCAE)
High Council of the Orders of Architects of Spain

Sweden

SAMHÄLLSBYGGARNA-SFF
Swedish Professionals for the Built Environment

Turkey

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ (TDUB)
Turkish Appraisers Association

Ukraine

АСОЦІАЦІЯ СПЕЦІАЛІСТІВ БАНКІВСЬКОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ (АСБОУ)
Ukrainian Association of Bank Valuation Specialists

УКРАЇНСЬКЕ ТОВАРИСТВО ОЦІНЮВАЧІВ (УТО)
Ukrainian Society of Appraisers

United Arab Emirates

دائرة الأراضي و الأملاك دبي
Dubai Land Department

United Kingdom

CENTRAL ASSOCIATION OF AGRICULTURAL VALUERS (CAAV)
INSTITUTE OF REVENUES RATING AND VALUATION (IRRV)

United States of America

APPRAISAL INSTITUTE (AI)
INTERNATIONAL ASSOCIATION of ASSESSING OFFICERS (IAAO)

WOORDENLIJST

A 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.

B Beleggingswaarde

De waarde van een vastgoedobject voor een eigenaar of een toekomstige koper berekend op basis van hun individuele beleggingscriteria.

Bevoegde taxateur

Een natuurlijke persoon, al dan niet zelfstandig of in dienst van een taxatiebedrijf of een andere wettelijke entiteit, die verantwoordelijk is voor het uitvoeren van taxaties en die voldoet aan de door TEGOVA gestelde vereisten.

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.

D Datum inspectie

De datum waarop de inspectie heeft plaatsgevonden.

Datum rapport

De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

H 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 lange termijn aspecten 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.

J Jaarrekeningen

Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een natuurlijke persoon of rechtspersoon en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze verklaringen bieden publieke rekenschap binnen een toezicht kader van standaarden voor financiële verslaggeving en het recht.

K 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.

M Markthuur

Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum na behoorlijke marketing onder de voorwaarden van de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder die afhankelijk van elkaar handelen, waarbij iedere partij met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zou hebben gehandeld.

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 met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.

Marriage value. Zie synergetische waarde.

Meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik (HABU = Highest And Best Use)

Het concept 'meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik' (HABU = Highest And Best Use) maakt een wezenlijk deel uit van de marktwaaarde en is het gebruik van een vastgoedobject dat fysiek mogelijk, redelijkerwijs waarschijnlijk en legaal is of dit naar alle waarschijnlijkheid zal worden, en dat op de datum van de taxatie de hoogste waarde van het vastgoed oplevert.

Minimale opleidingsvereisten (MER).

Een in drie kennisniveaus onderverdeelde syllabus die verplichte kost is voor alle taxateurs die zijn aangesloten bij een lid organisatie van TEGOVA.

O Opdrachtvoorwaarden

De specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur of het taxatiebedrijf en de opdrachtgever zijn overeengekomen.

P Prijs

Het voor een object gevraagde, geboden of betaalde bedrag.

R Recognised European Valuer (REV)

Een taxateur die door de TEGOVA is erkend voor zijn/haar bevoegdheid, kennis en beroepsexpertise.

Reële waarde (algemeen)

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 respectievelijke doelen.

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.

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.

S 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.

T 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 de taxatie van het vastgoedobject uitvoert, inclusief 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.

TEGOVA Residential Valuer (TRV)

Een taxateur die zich toelegt op woningtaxaties en door TEGOVA is erkend op grond van zijn/haar kwalificatie, kennis en beroepservaring.

U 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.

V 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.

Vergelijkbaar object

Een vastgoedobject dat door de taxateur wordt beschouwd als vergelijkbaar met het vastgoedobject dat wordt getaxeerd.

Verzekerbare waarde

De kosten van het vervangen van het beschadigde vastgoedobject met gebruikmaking van soortgelijke materialen van een vergelijkbare kwaliteit zonder enige aftrek voor afschrijving.

W Waarde bij alternatief gebruik

De waarde van het vastgoed bij een ander dan het huidige gebruik

Waarde bij gedwongen verkoop

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.

Waardegrondslag

Een overzicht van de fundamentele uitgangspunten voor het uitvoeren van een taxatie voor een gedefinieerd doel.

Andere Publicaties

European Business Valuation Standards
European Plant, Machinery & Equipment Valuation
Standards



De European Group of Valuers' Associations verenigt 74 nationale branche- en beroepsorganisaties van taxateurs uit 38 landen, die 70.000 gekwalificeerde taxateurs vertegenwoordigen die zelfstandig werkzaam zijn of in dienst zijn bij gespecialiseerde adviesbureaus, bedrijven in de particuliere sector, overheidsinstanties of financiële instellingen, zowel lokaal als internationaal. De Europese taxatiestandaarden (EVS) worden in de EU-richtlijn inzake hypothecair krediet genoemd als betrouwbare standaarden voor de waardering van onroerend goed voor hypothecaire kredietverlening en hebben voorrang gekregen boven alle andere standaarden van de Europese Centrale Bank in opeenvolgende edities van haar Asset Quality Review-handboek voor het monitoren van de waarde van onroerend goed als onderpand bij banken.

Ingrijpende veranderingen op EU-niveau sinds de editie van 2020 verklaren de vele nieuwe aspecten van EVS 2025:

- ▶ EVS 6 Taxatie en energie-efficiëntie beschrijft nu in detail de methode die de taxateur moet volgen om de marktwaarde te bepalen in een door de EU gereguleerde context van snelle verplichte renovatie van de slechtst presterende gebouwen. De in wezen residuele benadering die is gekozen, is ook verbeterd door een herziening van de residuele methoden in deel II Methodologie.
- ▶ De herziene bepalingen inzake waardering in de verordening kapitaalvereisten (CRR) – met inbegrip van een nieuwe 'vastgoedwaarde' die 'voorzichtige conservatieve waarderingscriteria' omvat – worden uitvoerig behandeld in de Europese waarderingsrichtlijn (EVGN) 2 inzake waardering voor hypothecaire leningen, een belangrijk instrument voor het combineren van marktwaarde en 'vastgoedwaarde' bij de waardering van hypothecair onderpand.
- ▶ Een nieuwe Guidance Note (EVGN 4) over de waardering van landbouwgrond behandelt alle aspecten, waaronder klimaatverandering, technologie en gegevens.
- ▶ Deel VI Taxatie en duurzaamheid is grondig herzien en uitgebreid om rekening te houden met de ingrijpende veranderingen die de Europese Green Deal met zich meebrengt voor grond en gebouwen.
- ▶ Deel X Wetgeving van de Europese Unie en vastgoedwaardering behandelt de zeer omvangrijke wetgevingsproductie sinds de vorige editie.

De minimale opleidingseisen (deel IV) zijn gemoderniseerd en het hele Blue Book is herzien om het gebruik ervan te bevorderen als essentieel en didactisch praktijkinstrument, dat ook begrijpelijk is voor klanten en autoriteiten. Een belangrijk punt van deze inspanning is de aanvulling van het zeer succesvolle EVS-taxatierapport voor residentieel vastgoed met sjabloonrapporten voor kantoorpanden (EVGN 3. II) en landbouw (bijlage bij EVGN 4).