

Voorwoord bij versie september 2018

De 'Taxatierichtlijnen vastgoedindex' van 2018 zijn een gezamenlijk initiatief van de Taxatiewerkgroep IPD Nederlandse Vastgoedindex, Stichting ROZ Vastgoedindex, IVBN en Stichting NRVT. Deze Taxatierichtlijnen vastgoedindex vervangen de IPD Taxatierichtlijnen Nederlandse Vastgoedindex uit maart 2013.

De Taxatierichtlijnen vastgoedindex worden in de NRVT Praktijkhandreiking BV opgenomen en worden eveneens gepubliceerd op de website IVBN. De taxatierichtlijnen zullen jaarlijks worden geëvalueerd en waar nodig aangepast als de regelgeving wijzigt.

Aan deze Taxatierichtlijnen Vastgoedindex hebben meegewerkt:

Taxatiewerkgroep:

- Cyril van den Hoogen (Altera Vastgoed NV)
- Bauke Robijn (SPF Beheer)
- Peter Keller (Syntrus Achmea Real Estate & Finance)

Stichting ROZ Vastgoedindex

- Jan-Willem Dijkhuis

Vereniging IVBN:

- Simon van der Gaast

Stichting NRVT:

- Mirande Waldmann
- Jeroen Fransz
- René Wiggerts
- Anton Dörsch (Expertcommissie BV/GZV)

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Inleiding	2
2. Soorten taxaties, definities en frequentie	3
2.1 Soorten taxaties	3
2.2 Definitie externe en interne taxaties	4
2.3 Frequentie taxaties.....	4
3. Waardebegrip en benaderingswijzen	5
3.1 Waardebegrip.....	5
3.2 Benaderingswijzen voor de waarde.....	5
4. Richtlijnen voor de uitvoering van taxaties	7
4.1 Taxatierichtlijnen voor BAR/NAR taxaties.....	7
4.2 Taxatierichtlijnen voor DCF-taxaties	7
4.3 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels	8
4.4 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor woningen	9
4.5 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor erfpacht	10
4.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor bijzondere vormen van huur	10
4.7 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor objecten in (her)ontwikkeling.....	11
Bijlage 1 Inflatiescenario	12
Bijlage 2 Externe toets van interne taxaties	13

1. Inleiding

Deze Taxatierichtlijnen gelden voor Register-Taxateurs, geregistreerd in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT), die taxaties verrichten in opdracht van institutionele beleggers in het kader van de IPD Nederlandse Vastgoedindex of enige andere vastgoedindex voor direct vastgoed. Deze taxatierichtlijnen zijn aanvullend op de bestaande internationale (IVS en EVS) taxatiestandaarden, de NRVT reglementen en praktijkhandreikingen en het RICS Redbook¹.

In het kader van een vastgoedindex vindt periodiek een taxatie van vastgoedobjecten plaats. Nu kunnen taxaties onderling nogal verschillen. De vaststelling van een waarde is mede afhankelijk van het doel waarvoor dit geschiedt. Bovendien bestaan er verschillen in de gedetailleerdheid van onderbouwing en methodiek van taxaties. Hierdoor ontstaat het gevaar dat op deze wijze onvergelykbare grootheden in de vastgoedindex terecht komen. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om taxatierichtlijnen voor te schrijven die zowel voor externe als interne taxaties gevolgd dienen te worden. De taxatierichtlijnen stellen regels met betrekking tot de te kiezen waarderingsmethoden en voor de inhoudelijke onderbouwing daarvan. Het is gericht op een toetsbare inzichtelijke financiële berekening.

Een uniforme methode voor waardebepaling van vastgoed is belangrijk voor een vastgoedindex. Het middelpunt van een vastgoedindex is de rendementsberekening voor vastgoedobjecten. Het rendement betreft een totaal rendement en bestaat uit de netto huurinkomsten gerelateerd aan het geïnvesteerd vermogen (direct rendement) en de waardeverandering gerelateerd aan het geïnvesteerd vermogen (indirect rendement). Deze berekeningswijze vindt op de diverse aggregatieniveaus op gelijke wijze plaats, bijvoorbeeld: vastgoedbenchmark, vastgoedindex, segmenten, sectoren, portefeuilles en individuele beleggingsobjecten.

Door de uniforme wijze van performancemeting stelt een vastgoedindex de deelnemers in staat om:

- Rendementsverschillen te verklaren;
- Het portefeuille rendement (rendement van de individuele objecten bij elkaar opgeteld zonder rekening te houden met eventuele premie) met de vastgoedbenchmark te vergelijken of met het rendement op andere asset classes (aandelen, obligaties);
- Rendementen van beleggingsobjecten onderling te vergelijken;
- Rendementen van beleggingsobjecten met een segment of het portefeuille rendement te vergelijken.

Bovenstaande betreft een niet-limitatieve opsomming van de analyse mogelijkheden van een vastgoedindex.

¹ Zie voor IVS, EVS en NRVT reglementen [website NRVT](#) en voor Redbook [website RICS](#)

2. Soorten taxaties, definities en frequentie

Het soort taxatieproducten is in de loop der tijd veranderd. Naast volledige taxaties en hertaxaties ontstonden tussentijdse markttechnische updates, waarbij een taxatie wordt aangepast op basis van marktveranderingen.

2.1 Soorten taxaties

Volledige taxatie

Een volledige taxatie is een schatting van de waarde op basis van alle mogelijke waardebepalende factoren en de marktomstandigheden per een bepaalde datum. Een gedegen en inzichtelijke financiële onderbouwing maakt onderdeel uit van de taxatie, waarbij aannames zoveel mogelijk expliciet dienen te worden gemaakt. Twee taxateurs tekenen het taxatierapport en zijn daarmee verantwoordelijk voor de inhoud. Ook als de tweede taxateur een plausibiliteitsverklaring heeft afgegeven.

Hertaxatie

De hertaxatie is een herberekening van een, op een eerder tijdstip door de taxateur gemaakte, volledige taxatie. Bij een frequentie van een volledige taxatie eens per drie jaar, vindt in de tussenliggende jaren vaak een hertaxatie plaats. Hierbij worden dezelfde handelingen verricht als bij de volledige taxatie maar minder uitgebreid. Het object wordt in beginsel uitsluitend extern bezichtigd en ook worden de waardebepalende factoren zoals marktinformatie meegenomen. Voor de juridische informatie geldt echter vaak dat er een controle plaatsvindt van de situatie in de volledige taxatie en bij bouwkundige informatie worden wijzigingen meegenomen en herziene begrotingen.

Markttechnische update

De markttechnische update betreft ook een herberekening van een, op een eerder tijdstip door de taxateur gemaakte, volledige taxatie. De update bestaat uit een herberekening van de waarde aan de hand van de markthuur en het marktrendement op de taxatiedatum. Het belangrijkste verschil tussen de twee producten is dat bij een hertaxatie het object extern bezichtigd wordt, terwijl de markttechnische update veelal een desktoptaxatie is.

In het subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT en de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed is een uitgebreide beschrijving van de drie taxatietypen opgenomen en een overzicht met de minimale vereisten voor de taxatierapporten.

2.2 Definitie externe en interne taxaties

Bij de taxaties voor een vastgoedindex wordt onderscheid gemaakt in drie (hoofd)vormen:

1. Externe taxatie uitgevoerd door een externe Register-Taxateur waaronder de volgende soorten taxaties vallen: volledige taxatie (A), hertaxatie (B) en markt-technische update (C).
2. Extern gevalideerde (intern uitgevoerd door een Register-Taxateur en extern gecontroleerd) taxatie. Deze taxatie moet aan alle volgende vereisten voldoen om de status van externe taxatie te krijgen:
 - a. Het taxatiemodel van de deelnemer dient bekend te zijn bij de externe taxateur en gevalideerd.
 - b. Marktgegevens en andere inputgegevens zoals disconteringsvoet, markthuur, leegwaarde (bij woningen), etc. zijn afkomstig van de externe taxateur.
 - c. Handtekening van externe taxateur voor de taxatiewaarde en overige outputgegevens.
3. Interne taxatie door een interne Register-Taxateur.

De externe taxatie door een externe Register-Taxateur, classificeert als Professionele Taxatiedienst (PTD)². Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Bedrijfsmatig, Groot Zakelijk Vastgoed en Landelijke & Agrarisch Vastgoed zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatiedienst is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen.

2.3 Frequentie taxaties

Het is verplicht alle objecten jaarlijks extern te laten taxeren voor de IPD Nederlandse Vastgoedindex. Voor de frequentie waarmee taxaties uitgevoerd worden geldt verder:

- De initiële taxatie voor elk object dient een volledige taxatie te zijn, uitgevoerd door een externe Register-Taxateur.
- De markttechnische update en taxatie met het interne rekenmodel moeten afgewisseld worden met volledige taxaties of hertaxaties.
- Om de drie jaar dient een volledige taxatie te worden uitgevoerd.
- Een volledige taxatie is voorts verplicht bij:
 - o Grootschalige renovatie (gebouwgebonden wijzigingen)
 - o Bestemmingsplan herziening
 - o Functiewijziging van het object
 - o Overgang van (her)ontwikkeling naar exploitatie

Voor een vastgoedindex wordt aanbevolen eens in de 3 jaar doch uiterlijk eens in de 5 jaar, de vastgoedobjecten in de portefeuille te laten te rouleren van taxatiebedrijf.

² NRVT Reglement Definities 21 juni 2018

3. Waardebegrip en benaderingswijzen

3.1 Waardebegrip

Het waardebegrip voor de taxatiewaarde is het begrip *Market value uit de International Valuation Standards (IVS)*. In de IVS-standaard is in artikel 30.1 de definitie³ als volgt opgenomen:

Market Value is defined for the purpose of these Standards as follows:

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

In de Nederlandse vertaling is de definitie:

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed⁴ zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

In de IPD Nederlandse Vastgoedindex wordt gerekend met de marktwaaarde kosten koper (hierna k.k.). Dit is, met andere woorden, geredeneerd vanuit het perspectief van een toekomstige koper van het object, de koopprijs. Hiervan kan onderscheiden worden de waarde 'vrij op naam' (hierna: v.o.n.). Dit is de koopprijs (k.k.) vermeerderd met transactiekosten voor de koper, zoals overdrachtsbelasting, courtage en notariskosten.

3.2 Benaderingswijzen voor de waarde

Gelet op het gekozen waardebegrip marktwaaarde zijn de geëigende benaderingswijzen voor de waarde: de inkomstenbenadering en de vergelijkingsbenadering. De inkomstenbenadering dient uitgewerkt te worden in een waardeberekening (zie hieronder bij "inkomstenbenadering"), terwijl de vergelijkingsbenadering uitgewerkt dient te worden middels het opnemen van referentietransacties (zie hieronder bij "vergelijkbare transacties").

Inkomstenbenadering

Zowel waardeberekeningen volgens de conventionele methode ("BAR/NAR-taxaties") als de contante waarde methode zijn toegestaan ("DCF-taxaties").

³ In geval van discussie omtrent de definitie, is de Engelse definitie leidend.

⁴ In de Nederlandse vertaling van IVS is gekozen voor 'vastgoed' in plaats van 'actief of passief'. Hiermee is de definitie van marktwaaarde gelijk aan die van EVS.

Vergelijkbare transacties

Een taxatierapport dient minimaal drie referentietransacties te bevatten voor zowel de markthuren (per vierkante meter) als het BAR (NAR). Bij woningen dienen tevens drie referentietransacties voor de marktwaarde vrij van huur en gebruik (leegwaarde) te worden gegeven. Van de referentietransacties moet onderbouwd worden in hoeverre dit vergelijkbare objecten en transacties zijn. In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden. Dit mag een periode van maximaal drie jaar zijn, met uitzondering van winkels, waarvoor wordt aangesloten bij de vijfjaarsperiode zoals vastgelegd in BW art. 7:303.⁵

Verwijzingen naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, óók als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object). Indien het niet mogelijk is om bruikbare referenties te geven, dient dit expliciet te worden toegelicht.

De taxateur dient inzichtelijk te maken hoe hij van de betreffende referenties tot de uiteindelijke huur- en rendementswaarden van het object komt. Oftewel hoe en hoe zwaar wegen de referenties mee bij de bepaling van de waarden van het object en welke correcties zijn er gemaakt voor de voorliggende casus.

⁵ Artikel 7:303 BW betreft de huurprijsaanpassing winkelruimte. Bij deze huurherziening wordt gerekend met de gemiddelde huurprijzen van vergelijkbare winkelruimten ter plaatse over een tijdvak van 5 jaar voorafgaand aan de datum van herziening.

4. Richtlijnen voor de uitvoering van taxaties

In dit hoofdstuk zullen eerst enkele algemene richtlijnen voor de uitvoering van BAR/NAR- en DCF-taxaties behandeld worden en daarna specifieke richtlijnen voor winkels, woningen, erfpacht en (her)ontwikkelingscomplexen.

4.1 Taxatierichtlijnen voor BAR/NAR taxaties

BAR/NAR

De vaststelling van het BAR en/of NAR wordt als een typische verantwoordelijkheid van de taxateur gezien en dient dus niet te worden voorgeschreven door de opdrachtgever. De richtlijn is dat een inzichtelijke onderbouwing van het BAR en/of NAR wordt gegeven, op basis van referentietransacties. Aanvullend dient daarbij gespecificeerd te worden de onderbouwing van de exploitatiekosten die het verschil tussen het BAR en het NAR verklaren.

Correctieposten bij BAR/NAR taxaties

Rentevoet voor correctieposten bij BAR/NAR-taxaties. Hiervoor dient de taxateur het risicovrije rendement te verhogen met een door de taxateur te bepalen risico-opslag. Voor het risicovrije rendement wordt de rente op 10-jaars staatsleningen of een swap rente (oid) gehanteerd. Naast de inflatie zijn ook de reële groeivoet en afschrijvingen componenten van het BAR.

4.2 Taxatierichtlijnen voor DCF-taxaties

De waarde op basis van een DCF-taxatie wordt vastgesteld door de contante waarde te berekenen van alle netto kasstromen over een periode van minimaal 10 jaar. Het contant maken van de kasstromen dient per halverwege het jaar te geschieden.

De opbouw van de disconteringsvoet voor de DCF-methode

De taxateurs die de contante waarde methode hanteren, gaan uit van een bepaalde disconteringsvoet. Idealiter is deze gebaseerd op referentietransacties. In geval er geen bruikbare referentietransacties zijn dient de disconteringsvoet te worden geschat. Doorgaans wordt dit gedaan door uit te gaan van het effectieve rendement op 10-jaars staatsleningen en/of een swap rente plus een risico-opslag, afhankelijk van de categorie onroerend goed en/of de specifieke objectrisico's.

De richtlijn is dat een inzichtelijke onderbouwing moet worden gegeven bij de opbouw van de gehanteerde disconteringsvoet. Expliciet dient te worden vermeld met welk percentage de cashflows contant worden gemaakt en wat de beschouwingsperiode (minimaal 10 jaar) betreft. De disconteringsvoet is voor de duidelijkheid een inputvariabele en dus geen resultante (zoals de IRR).

Leegstand

Leegstand kan op een aantal manieren getypeerd worden, te weten:

- Structurele leegstand. Een object kan hiermee te maken krijgen als het gedurende langere tijd onverhuurd blijft, bijvoorbeeld vanwege markttechnische omstandigheden (structureel overaanbod), een ongunstige locatie of een ongunstige gebouwindeling.
- Mutatieleegstand. Hiervan is sprake als een (gedeelte van een) gebouw of woningen in een woningcomplex niet onmiddellijk aansluitend op het vertrek van een huurder opnieuw verhuurd wordt, doch enige tijd onverhuurd blijft. Afhankelijk van het aantal huurders in een gebouw kan mutatieleegstand een tijdelijk karakter (bij een klein aantal huurders) dan wel een structureel karakter (bij een groot aantal huurders) hebben.
- Aanloopleegstand. Dit doet zich voor na gereedkomen van een gebouw dat niet geheel is voorverhuurd. Tot twee jaar na de oplevering kan dit als tijdelijk beschouwd worden, daarna wordt het structureel.

Berekening eindwaarde

Voor de minimale DCF-periode van 10 jaar dient de eindwaarde uniform berekend te worden door de markthuur van begin jaar 11 te delen door het marktrendement (exit yield) bij desinvestering (v.o.n.). Indien er huurcontracten zijn die een langere resterende looptijd hebben dan 10 jaar en er over de resterende contractduur na jaar 10 sprake is van een huurverschil, dient dit als correctiepost in de waarde opgenomen te worden. De aldus berekende waarde dient vervolgens gecorrigeerd te worden voor de transactiekosten, en is daarmee een waarde k.k.

Inflatiescenario

De taxatierichtlijn schrijft het te hanteren (flexibel dan wel gemiddeld) inflatiepercentage voor. Voor de eerste twee jaren wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau.⁶ Voor 2020 wordt de geraamde HICP-inflatie van De Nederlandsche Bank gevolgd.⁷ Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange-termijnverwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB). Het scenario wordt jaarlijks in september (na Prinsjesdag) gepubliceerd op de website van het NRVt.

4.3 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor winkels

Bij een taxatie van een winkelruimte (en andere bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW) ligt het vaak voor de hand om, in plaats van te rekenen met een markthuur, te rekenen met een herzieningshuur vanwege een mogelijke art. 7:303 procedure. Bij winkels dient de taxateur zowel een markthuur als een huurherzieningshuur vast te stellen. De herzieningshuur wordt doorgaans conform art. 7:303 bepaald als het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in de vijfjaarsperiode voorafgaande aan het moment van

⁶ Het CPB publiceert tweejaarlijks een prognose, in maart in het Centraal Economisch Plan (CEP) en in september in de Macro Economische Verkenning (MEV). Dit scenario is van september 2018 <https://www.cpb.nl/publicatie/macro-economische-verkenning-mev-2019>

⁷ https://www.dnb.nl/binaries/113104_EOV_juni_15_2018_NL_WEB_tcm46-376886.pdf

huurherziening. Het vaststellen van deze huurherzieningshuur wordt beschouwd als de deskundigheid van de taxateur. De richtlijn luidt om een inzichtelijke onderbouwing (referenties) te geven van de gehanteerde huurherzieningshuur, rekening houdend met de toetsdatum van de referenties.

4.4 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor woningen

De richtlijn luidt om uit te gaan van de hoogste waarde op basis van complexgewijze verkoop aan een derde of de waarde bij voortgezette exploitatie. Met de waarde op basis van complexgewijze verkoop wordt bedoeld de hoogste prijs die een marktpartij zou willen geven, waarbij de effecten van individuele verkoop van de woningen (uitponden) worden meegenomen. Er kan daarmee worden uitgegaan van een uitpondscenario, waarin afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders het tempo van de te realiseren verkoopwinsten wordt bepaald. Of er kan worden uitgegaan van een doorexplotatiescenario, waarin afhankelijk van de mutatiegraad, markthuurontwikkeling en de huuropbrengsten zo maximaal mogelijk worden verhoogd. De taxateur dient beide scenario's na te gaan om tot de hoogste waarde te komen. Voor het bepalen van de opbrengsten van de individuele verkoop van woningen dient uitgegaan te worden van de marktwaarde vrij van huur en gebruik van de individuele woningen (leegwaarde).

Indien er sprake is van verkoopbelemmerende maatregelen, zoals een exploitatieverplichting gedurende een bepaalde periode opgelegd door een gemeente, een ongesplitst perceel of verhuur van het woningcomplex als één geheel aan bijvoorbeeld een

woningbouwvereniging of een zorginstelling, kunnen de effecten van individuele verkoop van woningen niet worden meegenomen en zal het doorexplotatiescenario van toepassing zijn.

Bepaling eindwaarde

Bij woningobjecten waar sprake is van een uitpondscenario, wordt in plaats van de markthuurbegintjaar 11 (of jaar volgend op de beschouwingsperiode) gerekend met de theoretische huurbegintjaar 11 (*contracthuur* t/m jaar 10 geïndexeerd met het huurstijgingspercentage). Dit in verband met het feit dat bij uitponden de markthuurbegintjaar 11 niet realiseerbaar is aangezien elke leegstaande woning in de verkoop gaat.

Mutatiegraden

De mutatiegraad van een woningcomplex is te verbijsonderen naar een huurmutatiegraad en een verkoopmutatiegraad. De huurmutatiegraad betreft de reguliere mutatiegraad in het complex vanwege het vertrek van huurders. De huurmutatiegraad wordt gebruikt voor het scenario doorexploteren. De verkoopmutatiegraad betreft de gemiddelde mutatiegraad bij het scenario uitponden. De extra verkoopmutatiegraad betreft de extra verkopen aan zittende huurders, die bij aanvang van het uitponden gerealiseerd kunnen worden. Bij het invullen van de verkoopmutatiegraad dient de taxateur zich rekenschap te geven van het gegeven of er reeds uitgepond wordt in het betreffende woningcomplex. Wordt er reeds een aantal jaren uitgepond, dan zal doorgaans de verkoopmutatiegraad lager liggen dan bij woningcomplexen waar nog niet is uitgepond.

Woningen boven winkels

Voor de taxatie van bovenwoningen van solitaire winkelunits, niet zijnde woningcomplexen boven winkelcentra/-strips, hoeft géén complexgewijze verkoop aan een derde berekend te worden indien de woning en winkel juridisch niet gesplitst kunnen worden. In dat geval dienen de woningen meegenomen te worden in de berekening van de waarde in verhuurde staat van het gehele pand. Als de woning en solitaire winkel wel gesplitst kunnen worden (aparte ingang) dan dient in de taxatie wél een waardebepaling te worden opgesteld zoals hierboven beschreven.

4.5 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor erfpacht

Met name in de grote steden en (lucht)havens maar ook in het landelijk gebied is vanuit het verleden relatief veel grond in erfpacht uitgegeven. Dit kan alle soorten vastgoed betreffen (winkels, kantoren, woningen en bedrijfsruimten). Bij iedere taxatie is het van belang de grondsituatie (volle eigendom of erfpacht) te bepalen. In geval van erfpacht geldt de volgende algemene richtlijn⁸:

- Indien er een canon betaald wordt, kan de canon bij de exploitatiekosten in de waardeberekening worden opgenomen.
- Indien de erfpacht is afgekocht gedurende een bepaalde periode, kan de invloed van erfpacht op basis van de volgende vuistregels verwerkt worden:
 - Taxeer het totaal alsof op eigen grond en verminder dit met de waarde van de blote eigendom van de grond.
 - De waarde van de blote eigendom van de grond is gelijk aan de contante waarde van de resterende canons plus de contante waarde van de eindwaarde van de grond.
- Indien de canon eeuwigdurend is afgekocht, is het niet nodig om een correctie in de berekening te maken, tenzij marktreferenties dit tegenspreken.
- Indien beschikbaar kunnen ook gemeentelijke richtlijnen voor de afkoop van de canons gehanteerd worden.

4.6 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor bijzondere vormen van huur

Onderstaand een overzicht van enkele specifieke vormen van huur en een eerste aanzet tot een richtlijn hoe daarmee omgegaan dient te worden in de data-aanlevering⁹ en/of waardering voor de IPD Nederlandse Vastgoedindex.

Omzethuur

Bij winkels, tankstations, parkeergarages en horeca wordt veelvuldig gebruik gemaakt van omzethuur. Meestal wordt er een vast huurbedrag betaald en na afloop van het jaar wordt op basis van de behaalde bedrijfsomzet nog een percentage van deze omzet als extra huur betaald. Deze aanvullende huur wordt achteraf betaald.

⁸ Zie voor meer informatie ook de [RICS Briefing paper 'Taxeren bij erfpacht'](#)

⁹ Data-aanlevering voor de Nederlandse Vastgoedindex middels een Data Requirement Form (DRF)

Aan de huurder wordt periodiek een vast huurbedrag gefactureerd. Deze huur ligt meestal veel lager dan de markthuur. Als alleen de contractuur wordt meegenomen in de waardering dan dreigt het gevaar dat de waardering te laag uitvalt. Wordt deze contractuur opgegeven als huuropbrengst, dan heeft dit consequenties voor het direct rendement.

Zowel in de taxatie als bij de data-aanlevering dient derhalve de omzethuur als extra opbrengst te worden meegenomen. Hierbij kan de begroting aangehouden worden, de gerealiseerde omzethuur van voorgaand jaar of het gemiddelde van de laatste jaren of een inschatting. Het vaste bedrag wordt opgenomen bij de bruto huuropbrengst en het variabele bij de overige opbrengsten. Indien hier geen onderscheid in gemaakt kan worden, dient een uitleg te worden verstrekt.

Parkeergarages en bezoekersparkeerplaatsen

Voor vastgoedobjecten waar een parkeergarage ook gebruikt wordt door externe gebruikers (bijvoorbeeld winkelend publiek of bezoekers) geldt dat in de taxatie een opgave moet worden verstrekt van deze opbrengsten. Het is niet terecht om de niet verhuurde parkeerplaatsen in dit geval als leegstand op te nemen. Deze opbrengsten (gelijk aan omzethuur) dienen opgenomen te worden als extra opbrengsten met gebruikmaking van de begroting dan wel uit te gaan van de exploitatieopbrengsten van het voorgaande jaar.

Overige speciale lease vormen

Overige speciale vormen van huur zoals bijvoorbeeld:

- Kioskverhuur/verhuur van (promotie)standplaatsen
- Verhuur/exploitatie reclaimedragers (statisch en digitaal)
- Automatenverkoop
- Verhuur plaatsen voor Kiddie Rides etc.
- Aanleg/exploitatie Wi-Fi netwerk
- Verhuur antennesites
- Aangaan van partnerships met producenten en leveranciers voor het gebruik van het winkelcentrum als medium, al dan niet in combinatie met preferred suppliership
- Toevoegen van leisure/entertainment in winkelcentra

Voor de waardering en data-aanlevering geldt dat de huuropbrengsten meegenomen worden maar dat bij beëindiging van het contract de situatie ook weer wordt teruggedraaid: dus geen opbrengst en geen leegstand vanaf dat moment.

4.7 Taxatierichtlijn, specifieke aanvulling voor objecten in (her)-ontwikkeling

De waardering van (her)ontwikkelingscomplexen dienen in overeenstemming met de Asset Standards IVS 410 Development Property uitgevoerd te worden. Bij de waardering van een (her)ontwikkeling dient de taxateur uit te gaan van de waarde van het vastgoedobject op peildatum taxatie.

Bijlage 1 Inflatiescenario

De taxatierichtlijn schrijft het te hanteren (flexibel dan wel gemiddeld) inflatiepercentage voor. Voor de eerste twee jaren wordt aangesloten bij de meest recente prognose van het Centraal Planbureau.¹⁰ Voor 2020 wordt de geraamde HICP-inflatie van De Nederlandsche Bank gevolgd.¹¹ Voor het restant van de prognoseperiode wordt aangesloten bij de lange-termijnverwachting, conform het (maximale) streven van de Europese Centrale Bank (ECB). Het scenario wordt jaarlijks in september (na Prinsjesdag) gepubliceerd op de website van het NRVT.

Het actueel voorgeschreven inflatiescenario moet verwerkt worden in de Discounted Cashflow modellen.

Inflatiescenario					
2018	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
1,60%	2,50%	1,70%	2,00%	2,00%	2,00%

De voorkeur geniet de toepassing van het flexibel inflatiescenario, echter in sommige gevallen zijn de taxatiemodellen van de taxateurs daar niet op ingericht. In dat geval kan het gemiddelde gehanteerd worden.

De onderstaande cijfers geven een gemiddelde verwachting voor de inflatie weer bestemd voor de input van een 10-jaars respectievelijk 15-jaars DCF-model.

Gemiddelde inflatie	
2018-2027	2018-2032
1,98%	1,99%

De voorgeschreven inflatiepercentages gelden alleen voor de verhoging van de contracturen van commercieel onroerend goed voor zover van toepassing. Voor de huurverhoging van de woningen en voor de indexering van de markthuren, van onderhoudskosten en van exploitatiekosten mogen andere percentages (markthuurontwikkeling, bouwkostenindex) gehanteerd worden. Het laatste voorgeschreven inflatiescenario dient toegepast te worden vanaf het eerstvolgende kwartaal na publicatie van het scenario. De doorvertaling van wijzigingen in het inflatiescenario tussen verschillende perioden van taxeren moet worden beoordeeld door de taxateur.

¹⁰ Het CPB publiceert tweejaarlijks een prognose, in maart in het Centraal Economisch Plan (CEP) en in september in de Macro Economische Verkenning (MEV). Dit scenario is van september 2018 <https://www.cpb.nl/publicatie/macro-economische-verkenning-mev-2019>

¹¹ https://www.dnb.nl/binaries/113104_EOV_juni_15_2018_NL_WEB_tcm46-376886.pdf

Bijlage 2 Externe toets van interne taxaties

Gedurende het jaar worden door de enkele deelnemers ook interne taxaties uitgevoerd conform deze taxatierichtlijnen. De richtlijnen schrijven voor dat deze interne taxaties op hoofdlijnen ook inhoudelijk worden getoetst door een externe Register-Taxateur. Deze Register-Taxateur wordt dan gevraagd om niet alleen de waarde maar ook een aantal variabelen van de intern uitgevoerde taxaties te toetsen. Voor de woningtaxaties is dit zelfs verplicht. Wanneer deze toetsing is uitgevoerd, dient een verklaring afgegeven te worden, volgens het model dat bij deze richtlijn is bij gesloten.

Toetsing BAR/NAR taxaties

Gehanteerde netto-yields

Bepaal de gemiddelde yield per type vastgoed per marktgebied. Stel vast dat dit een reëel percentage is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkende yield een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Geschatte bruto markthuurwaarde per m² / per eenheid

Bepaal de gemiddelde bruto open markthuurwaarde per type vastgoed per marktgebied. Stel vast dat dit een reële waarde is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkende markthuurwaarde een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Huurherzieningshuurwaarde

Voor winkelobjecten waarbij een 7:290 BW bedrijfsruimte huurprijs vaststellingsprocedure mogelijk is, dient de taxatie uitgevoerd te worden met een huurherzieningshuurwaarde. Bepaal de gemiddelde huurherzieningshuurwaarde per marktgebied. Stel vast dat dit een reële waarde is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkende huurherzieningshuurwaarde een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Toetsing DCF-taxaties

Disconteringsvoet

Bepaal het gemiddelde disconteringspercentage per type vastgoed per marktgebied. Stel vast dat dit een reëel percentage is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkend disconteringspercentage een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Geschatte bruto open markthuurwaarde per m² / per eenheid

Bepaal de gemiddelde bruto open markthuurwaarde per type vastgoed per marktgebied. Stel vast dat dit een reële waarde is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkende markthuurwaarde een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Huurherzieningshuurwaarde

Voor winkelobjecten waarbij een 7:290 BW bedrijfsruimte huurprijs vaststellings-procedure mogelijk is, dient de taxatie uitgevoerd te worden met een huurherzieningshuurwaarde. Bepaal de gemiddelde huurherzieningshuurwaarde per marktgebied. Stel vast dat dit een reële waarde is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkende huurherzieningshuurwaarde een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Percentage van de marktwaarde vrij van huur en gebruik gehanteerd (leegwaarde) voor woningtaxatie.

Bepaal het gemiddelde percentage van de marktwaarde vrij van huur en gebruik (leegwaarde) dat gehanteerd wordt voor complexgewijze verkoop van woningen aan een derde per marktgebied. Stel vast dat dit een reëel percentage is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkend percentage een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Aanname markthuurgroei

Bepaal de gemiddelde nominale markthuurgroei toegepast op de DCF periode in de taxatie per type vastgoed per marktgebied. Stel vast dat dit een reëel percentage is gezien de actuele marktomstandigheden. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkend markthuurgroeipercentage een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Marktrendement bij desinvestering

Bepaal het gemiddelde rendement bij desinvestering toegepast door de taxateur aan het eind van de DCF periode per type vastgoed per marktgebied. Stel vast dat dit een reëel percentage is gezien de looptijd van de DCF berekening. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkend rendement bij desinvestering een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Markthuurwaarde bij desinvestering

Bepaal de gemiddelde bruto markthuurwaarde bij desinvestering toegepast door de taxateur aan het eind van de DCF periode per type vastgoed per marktgebied. Stel vast dat dit een reëel percentage is gezien de looptijd van de DCF berekening. Stel vast dat voor objecten met een (sterk) afwijkende markthuurwaarde bij desinvestering een goede verklaring voor deze afwijking gegeven kan worden.

Veronderstelde huurmutatiegraden bij woningcomplexen

Bepaal de gemiddelde huurmutatiegraad, die voor de gehele DCF-periode geldt, en zoals toegepast door de taxateur. Stel vast dat dit een reëel percentage is gezien het geografisch marktgebied en het woningtype.

Veronderstelde verkoopmutatiegraad bij woningcomplexen

Bepaal de verkoopmutatiegraad die in de eerste twee jaar van de DCF-periode geldt, en zoals toegepast door de taxateur. Stel vast dat dit een reëel percentage is, gezien het stadium waarin een eventueel uitpondproces zich al feitelijk bevindt, het geografisch marktgebied en het woningtype.