



Taxatiewijzer

Handreiking uitbesteding taxaties
gemeentelijk vastgoed

Handreiking uitbesteding taxaties gemeentelijk vastgoed

Wanneer vraag je welke taxatie en wat is dan precies de vraag? En welke taxateur moet je hebben? Over deze vragen heeft het Bouwstenen-netwerk Financiële Experts zich in 2016 gebogen. In deze Taxatiewijzer zijn de bevindingen rond de belangrijkste thema's bij het uitbesteden van taxaties van gemeentelijk vastgoed vermeld.

Wanneer is welke taxatie nodig?

Op basis van de 'Notitie waardering vastgoed' van de Commissie BBV¹ is onderstaand schema opgesteld. Het schema geeft aan in welke situaties een marktwaardetaxatie nodig is als basis voor de gemeentelijke balans (balanspost materiële activa).

	Met een bedrijfseconomische functie (winst of waardestijging)	Met een maatschappelijke functie (duurzaam subsidiëren, winst < € 0,-)
Bestuurlijke intentie om het vastgoed af te stoten	Denk aan winkels, horeca en kantoorruimten. Waarderen tegen laagste van marktwaarde en boekwaarde Taxatie marktwaarde nodig, op basis van hoogste en beste gebruik ('highest and best use') en eventueel bijzonder uitgangspunt, bijvoorbeeld anticiperend op een toekomstige bestemmingsplanwijziging.	Denk aan een museum dat in verhuurde staat verkocht wordt (maatschappelijke functie ongewijzigd). Waarderen tegen laagste van marktwaarde en boekwaarde Taxatie marktwaarde nodig, op basis van hoogste en beste gebruik ('highest and best use').
Bestuurlijke intentie om het vastgoed duurzaam te exploiteren	Denk aan parkeergarage waar de gemeente eigenaar van is. Waarderen tegen laagste van marktwaarde en boekwaarde Taxatie marktwaarde nodig, op basis van hoogste en beste gebruik ('highest and best use').	Denk aan maatschappelijke voorzieningen en de huisvesting van gemeentelijke diensten Boekwaarde Taxatie marktwaarde niet nodig (kan wel strategisch inzicht geven).

¹ BBV: Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten

Wat zijn de uitgangspunten?

Bij elke taxatie is het van belang de taxateur mee te delen of je de taxatie vanuit zakelijk recht of vanuit persoonlijk recht wilt laten doen. Voor de taxatie is het belangrijk in welke staat het object zich bevindt. En ook is belangrijk welke bijzondere uitgangspunten en wensen aan de taxateur worden meegegeven.

Zakelijke rechten	<ul style="list-style-type: none"> • Volledig eigendom • Recht van opstal • Recht van erfpacht • Bloot eigendom
Persoonlijke rechten	<ul style="list-style-type: none"> • Appartementsrecht • In verhuurde staat • Vrij van huur en gebruik
Staat van het object	<ul style="list-style-type: none"> • Huidige bebouwde staat bij bestaand vastgoed • Bouwrijpe staat, wanneer de gemeente bouwrijpe gronden uitgeeft • Huidige onbebouwde staat, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk <p>Bijvoorbeeld verschillende scenario's ten aanzien van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebruik denk aan voortzetting van het huidige gebruik of herbestemming of herontwikkeling naar bepaalde functie(s). • De juridische situatie bijvoorbeeld aanpassing van het bestemmingsplan of gedwongen verkoop al of niet onder tijdsdruk (executoriale verkoop op basis van artikel 3:268 BW).
Bijzondere uitgangspunten of omstandigheden zijn	

Een bijzonder uitgangspunt betekent dat de taxateur van een feit of omstandigheid uitgaat welke er (nog) niet is. Algemene stelregel: hoe meer en ingrijpender de bijzondere uitgangspunten zijn, hoe meer de waarde afwijkt van de marktwaarde. Een taxateur zal bij het bepalen van een waarde onder bijzondere uitgangspunten ook altijd de waarde zonder bijzondere uitgangspunten moeten vaststellen. Bij het hanteren van bijzondere uitgangspunten moeten deze wel altijd realistisch zijn.

De waarde hoeft niet altijd formeel te worden vastgesteld. Een meer globale inschatting wordt ook wel opinie van waarde genoemd, welke in een apart hoofdstuk bij de taxatie wordt vermeld.



Wat vraag je de taxateur?

Afhankelijk van het doel van de taxatie zijn er verschillende taxaties te onderscheiden (zie overzicht). Voor een goede taxatie is het van groot belang om het doel, de achtergronden en de specifieke uitgangspunten/omstandigheden van de taxatie aan de taxateur mee te geven. Als er bijvoorbeeld sprake is van een voorgenomen bestemmingsplanwijziging dan moet de taxateur dit in zijn waardeoordeel meenemen.

Doel van de taxatie	Type taxatie
Verschil marktwaarde /boekwaarde op balans gemeente duiden (duurzame waardevermindering of bijzondere)	Marktwaarde De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.
Financieren	De marktwaarde gaat uit van 'as is' dus onder de vigerende bestemming en rekening houdende met alle feitelijke omstandigheden zoals de staat van onderhoud en eventuele lopende huurovereenkomsten.
Jaarrekening (balanswaardering)	Voor de beoordeling van staatssteun wordt van marktwaarde uitgegaan gegeven de specifieke rechten en verplichtingen zoals bepaald in overeenkomsten voor het betreffende object, indien van toepassing.
Aankoop of Verkoop	De volledige set van rechten en verplichtingen wordt getoetst op marktconformiteit (rationeel handelend marktpartij vanuit het Market Economy Investors Principle).
Voorkoming van risico op staatssteun	
BTW of overdrachtsbelasting (grondslag)	Waarde in het economisch verkeer (WEV) De waarde in het economisch verkeer is gelijk aan de prijs die de meest biedende gegadigde zou willen betalen na aanbidding van de zaak op de voor de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding.
Bepalen WOZ-waarde (o.a. OZB)	WOZ-waarde (conform Wet waardering onroerende zaken): <ul style="list-style-type: none"> • voor courant vastgoed de waarde in het economische verkeer (WEV) • voor incurant vastgoed de gecorrigeerde vervangingswaarde, wanneer de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is dan de waarde in het economische verkeer (WEV). De WOZ gaat uit van een gebouw, dat vrij en onbezwaard onmiddellijk in gebruik wordt genomen en gaat uit van een vaste jaarlijkse peildatum per 1 januari voorafgaand aan het moment dat de waarde wordt vastgesteld. Bij de schatting van de marktwaarde gaat het om de datum zoals overeengekomen (heden, dan wel een bepaald moment in het verleden).
Expertopinie (bij geschil)	Vaststellen schade of andere specifieke waarde Bepaling is afhankelijk van het geschil.
Gedwongen verkoop al of niet onder tijdsdruk of executoriale verkoop op basis van artikel 3:268 BW bij financiering	Opinie van waarde of executiewaarde Binnen de richtlijnen van de International Valuation Standards Council (IVSC), dan wel de richtlijnen van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is het de taxateur niet zomaar toegestaan om de term 'executiewaarde' te hanteren. Een taxatie voor zekerstelling van leningen dient namelijk in overeenstemming te zijn met de International Valuation Standards (IVS) en die kent het begrip 'executiewaarde' niet. Binnen het financieringsbeleid van verschillende Nederlandse banken wordt momenteel nog waarde gehecht aan de term 'executiewaarde'. De opdrachtgever kan de taxateur verzoeken een opinie te geven over de te verwachten opbrengst bij een executoriale verkoop ex artikel 3:268 BW. De executiewaarde gaat uit van een daadwerkelijke executoriale veiling waar een gedwongen onderhandse verkoop dus iets anders is. Bij het vaststellen van de verwachte opbrengst bij executoriale verkoop, baseert de taxateur zich bij voorkeur op referenties en houdt de taxateur rekening met de nodige kosten van de veiling en een risico-opslag. De kosten en de risico-opslag worden in mindering gebracht op de verwachte opbrengst. De risico-opslag wordt bepaald door de beperkte verkoopperiode, het gebrek aan informatie voor de koper, de niet bereidwillige verkoper en verschillende andere factoren.

Doel van de taxatie	Type taxatie
Lening	Hypotheekwaarde (Mortgage Lending Value - MLV) De waarde van het goed dat is vastgesteld op grond van een voorzichtige prognose van de toekomstige handelbaarheid van het goed. Daarbij rekening houdend met duurzame langetermijnaspecten van het goed, de normale en plaatselijke marktvoorwaarden, het gebruik dat op dit ogenblik van het goed wordt gemaakt en eventueel andere doeleinden waarvoor het geschikt is. Bij de beoordeling van de hypotheekwaarde wordt geen rekening gehouden met speculatieve factoren. De hypotheekwaarde wordt vastgesteld door de hypotheekverstrekker. De taxateur doet alleen een voorstel voor de hypotheekwaarde. De MLV is een begrip dat vooral op initiatief van de ECB steeds vaker wordt gehanteerd, maar is uitsluitend bedoeld voor financieringsdoeleinden.
Herbouwen (verzekeren)	Herbouwwaarde Hier gaat het om de bepaling van de herbouwkosten om bij totaal verlies van de opstal een gelijk gebouw te herbouwen. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt uitgegaan van een nieuw gebouw met een gelijkwaardig gebruik en niet per definitie van een gelijksoortig gebouw.
Planschade vaststellen	Planschadetaxatie Bepaling van de schade binnen de geldende wettelijke kaders.
Slopen	Sloopwaarde Onder de sloopwaarde wordt verstaan: het bedrag dat verkregen zou kunnen worden voor de nog bruikbare respectievelijk waardevolle onderdelen van het gebouw verminderd met de kosten van het laten afbreken, wegruimen, afvoeren en storten.
Verhuren	Huurwaarde <ul style="list-style-type: none"> • De markthuur voor een object op het moment van aanbieden. • Herzieningshuurwaarde (in het kader van BW 7:303 bij detailhandelsruimten annex BW 7:290).



Welke taxateur moet je hebben?

Er zijn veel typen taxateurs en diverse beroepsgroepen met elk hun eigen standaard, certificering, gedrags- en beroepsregels. Veel taxateurs hebben een bepaalde specialisatie en zijn ingeschreven bij één of meer kamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Niet alle taxateurs mogen alle taxaties uitvoeren. Zo mag een taxateur die alleen is ingeschreven in de kamer WOZ geen Bedrijfsmatig Vastgoed taxeren. Voor een taxatie van een object met een vooraf geschatte waarde van meer dan € 5.000.000,- is een taxateur nodig die geregistreerd is om Groot Zakelijk Vastgoed te taxeren. Ongeveer vijftien procent van de taxateurs in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) is ingeschreven in het register Groot Zakelijk Vastgoed van het NRVT.

De keuze voor de taxateur is afhankelijk van de taxatievraag en het (toekomstig) type vastgoed. Het taxeren van maatschappelijk vastgoed kan complex zijn. Bij het selecteren van een taxateur voor maatschappelijk vastgoed is het van belang goed te kijken naar ervaring op basis van referenties met soortgelijke complexe taxatievraagstukken én professionaliteit blijkend uit het expliciteren van de uitgangspunten die bij de taxatie gelden.

Beroepsgroep	(eigen) Standaard
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (RICS Registered Valuers)	RICS Red Book, gebaseerd op de International Valuation Standards (IVS)
The European Group of Valuers' Associations (TeGoVa) (Recognised European Valuer)	TeGoVa Blue Book, gebaseerd op de European Valuation Standards (EVS)
Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Hier kan men nagaan in welke kamers de taxateur is ingeschreven. Het NRVT kent de volgende Kamers:	Gedrags- en beroepsregels en reglementen van de werkkamer Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Tevens volgt de taxateur de IVS en EVS.
<ul style="list-style-type: none"> • Bedrijfsmatig Vastgoed (BV), waaronder het specifieke register Groot Zakelijk Vastgoed • Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV) • Wonen • WOZ 	
Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM)	Algemene voorwaarden
VastgoedPRO	Algemene voorwaarden

Taxaties van bestaand vastgoed, zogenaamde *standing investments*, worden meestal uitgevoerd op basis van de comparatieve methode (vergelijking met ander vastgoed) dan wel op basis van een inkomstenbenadering (vanuit de (operationele) kasstromen) dan wel het verdienvermogen van een locatie. Bij een (her)bouw- en ontwikkelopgave is veelal ook expertise op het gebied van residuele (grond)waarde (stichtingskosten vastgoed) en realisatiekosten (bouw- en woonrijp maken grond) nodig.



Goede offerte

Een goede offerte of opdrachtbevestiging van een taxateur voldoet aan de volgende punten:

Onderdeel	Check
1 Benoeming en status van de taxateurs	<input type="checkbox"/>
1.1 Taxateur	<input type="checkbox"/>
1.2 Plausibiliteitstoets	<input type="checkbox"/>
1.3 Opdrachtgever	<input type="checkbox"/>
1.4 Kwalificaties	<input type="checkbox"/>
1.5 Onafhankelijkheid	<input type="checkbox"/>
2 Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers	<input type="checkbox"/>
3 Onderwerp en doel van de taxatie	<input type="checkbox"/>
3.1 Doel	<input type="checkbox"/>
3.2 Te taxeren belang	<input type="checkbox"/>
3.3 Onderwerp	<input type="checkbox"/>
3.4 Waarderingsgrondslag (type taxatie)	<input type="checkbox"/>
3.5 Taxatiedatum	<input type="checkbox"/>
4 Aard en omvang van de onderzoeken	<input type="checkbox"/>
5 Planning	<input type="checkbox"/>
6 Uitgangspunten	<input type="checkbox"/>
7 Bijzondere uitgangspunten	<input type="checkbox"/>
8 Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie	<input type="checkbox"/>
9 Conformiteit met IVS en NRVT	<input type="checkbox"/>
10 Beschrijving van het rapport	<input type="checkbox"/>
11 Honorarium	<input type="checkbox"/>
12 Klachtenprocedure	<input type="checkbox"/>
13 Algemene voorwaarden	<input type="checkbox"/>
14 Opdrachtverstrekking	<input type="checkbox"/>



Honorarium

De beloning van de taxateur is uiteraard vrij aan de markt. Belangrijk aandachtspunt is dat er geen enkele relatie meer mag zijn tussen de getaxeerde waarde en de hoogte van het honorarium. De taxateur dient volledig onafhankelijk tot zijn oordeel te kunnen komen en dan zijn financiële prikkels niet toegestaan.



Taxatiewijzer



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten



BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL



Colofon

Deze handreiking is gemaakt door het Bouwstenen-netwerk Financiële Experts:

Henk Philippens (Almere), Joris van Berkel (Alphen aan den Rijn), Henk Boon (Arnhem), Harmen Meerbeek (Bergen op Zoom), Oscar van den Berg (Breda), Arthur van Loon en Jarno Dekker (Utrecht), Lester Agten (Zeist), Erik Vlaming en Wouter van den Wildenberg (Fakton).

Met bijdragen en ondersteuning van Frank Kraan (Kraan & Van Seventer Taxaties), Patrick Kok (DRS), Joël Scherrenberg (Scherrenberg Groep), Ingrid de Moel, Jolanda Hochstenbach en Lindy Odijk (Bouwstenen).

Vormgeving Charlot Luiting Ontwerp

Drukwerk Veldhuis Media

Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

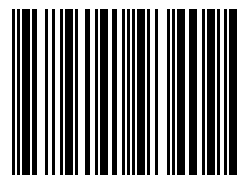
© Deze uitgave of delen daaruit mogen worden verspreid, met bronvermelding van Bouwstenen voor Sociaal, www.bouwstenen.nl

Bouwstenen voor Sociaal, december 2016

ISBN 978 - 94 - 91934 - 09 - 4



ISBN 978-94-91934-09-4



9 789491 934094