

Taxatieleer vastgoed



Noordhoff

**Tom M. Berkhout, Joost Gijbers,
George G.M. ten Have**

7^e editie

Taxatieleer vastgoed

Tom M. Berkhout
Joost Gijsbers
George G.M. ten Have

Zevende editie
Noordhoff

Ontwerp omslag: G2K Brand Design Agency

Omslagillustratie: Reinier de Graaf

Eventuele op- en aanmerkingen over deze of andere uitgaven kunt u richten aan:

Noordhoff bv, Afdeling Hoger onderwijs, Antwoordnummer 13, 9700 VB

Groningen of via het contactformulier op www.mijnnoordhoff.nl.

De informatie in deze uitgave is uitsluitend bedoeld als algemene informatie. Aan deze informatie kunt u geen rechten of aansprakelijkheid van de auteur(s), redactie of uitgever ontlelen.



0 / 25

© 2025 Noordhoff Uitgevers bv, Groningen/Utrecht, Nederland

Alle rechten voorbehouden. Tekst- en datamining niet toegestaan.

All rights reserved. Text and data mining not permitted.

ISBN(ebook) 978-90-01-04766-5

ISBN 978-90-01-04765-8

NUR 820

Leeswijzer en verantwoording

Vanaf de jaren negentig van de vorige eeuw is de Nederlandse vastgoedbranche sterk geprofessionaliseerd. In de decennia daarvoor was het voor de taxateur nog mogelijk zich alleen te beroepen op zijn ervaring en kennis, maar tegenwoordig vragen opdrachtgevers uitgebreide analyses en goede onderbouwingen. In de huidige professionele vastgoedmarkt ontwikkelen taxatietechnieken en taxatierichtlijnen zich in een hoog tempo.

Geschiedenis van dit boek

De eerste druk van dit boek, vanouds het eerste en enige taxatieboek voor de Nederlandse praktijk, werd geschreven door George ten Have in 1992. George mag met recht de pionier van de professie in Nederland genoemd worden. In zijn carrière heeft hij een stevig fundament onder het taxatievak gelegd. Die basis ligt besloten in dit standaardwerk *Taxatieleer vastgoed* en is bij iedere nieuwe editie geactualiseerd en aangescherpt. Helaas overleed George vlak voor het verschijnen van de vijfde editie. In 2013 volgde de zesde editie, geschreven door Peter van Arnhem en Tom Berkhout. Na ruim tien jaar is het boek weer aan een update toe. De afgelopen paar jaar hebben er vooral op het gebied van de internationale richtlijnen voor taxaties grote veranderingen plaatsgevonden. Dat vroeg om actualisering van het boek. Met deze actualisatieslag is ook de structuur van het boek aangepast.

Voor wie is het boek bestemd?

Het boek is geschreven voor eenieder die op professionele wijze met vastgoedtaxaties en de taxatieleer te maken krijgt, of die voor het vak wordt opgeleid. Daarom gaan wij in dit boek uit van de professionele taxateur die zich houdt aan de internationale taxatiestandaarden.

Het leerboek is in eerste instantie geschreven voor studenten. Na het bestuderen van dit boek is de student geen volwaardig taxateur, maar begrijpt hij dat het waarderen van vastgoed een zelfstandige functie binnen het vakgebied van de vastgoedkunde is. Hij weet ook hoe een professionele taxateur te werk gaat en welke technieken en richtlijnen hij daarbij gebruikt.

Tegelijkertijd is dit boek al jaren hét standaard naslagwerk voor de praktiserende taxateur en andere vastgoedprofessionals die in hun dagelijks werk met taxaties te maken hebben. Het boek biedt achtergrondinformatie over essentialia van de taxatieleer en biedt oplossingen voor specifieke problemen in de praktijk. Professionele opdrachtgevers, zoals

projectontwikkelaars, beleggers en financiers, vinden in dit boek onmisbare achtergrondinformatie over de taxatieleer en over de technieken en richtlijnen die taxateurs gebruiken.

Ten slotte zullen ook andere beroepsgroepen dit boek als referentie gebruiken. Met name accountants, advocaten en notarissen komen veelvuldig in aanraking met cliënten die op de een of andere manier met taxaties te maken hebben. Voor hen is dit boek een leidraad.

De tekst is zo veel mogelijk toegankelijk gemaakt voor al deze verschillende doelgroepen.

Herziene structuur

Ten opzichte van de zesde editie is de structuur van het boek enigszins veranderd, mede na overleg met docenten van de vele onderwijsinstanties die het boek gebruiken.

Ten eerste is het boek sterk in omvang verminderd. De omvangrijke hoofdstukken over specifieke toepassingen van de taxatieleer (jaarverslaggeving, vastgoedfinanciering en fiscaliteit) zijn verdwenen. Dat neemt niet weg dat deze onderwerpen nog veelvuldig aan de orde komen. De uitgebreide hoofdstukken over interne (object)analyse en externe (omgevings)analyse hebben we ingekort tot paragrafen, waarbij we voor actuele informatie doorverwijzen naar websites van gezaghebbende instanties en de uitgebreide literatuur over de desbetreffende disciplines.

Ten tweede hebben we het boek, mede op aanraden van de onderwijsinstanties, zoveel mogelijk tijdloos geschreven, waarbij we ons beperken tot hoofdzaken en -lijnen zonder daarbij veel in te boeten op praktijkvoorbeelden. Maatgevend zijn de internationale taxatiestandaarden. Het regelgevend kader van het NRVt – dat gebaseerd is op die standaarden – komt zijdelings aan bod: enerzijds om de studenten interactief te kunnen laten ontdekken hoe de internationale standaarden doorwerken in de Nederlandse praktijk, aan de hand van de actuele regelgeving en praktijkhandreikingen; anderzijds om het boek tijdlozer te maken, aangezien dat NRVt-kader geregeld wijzigt.

Ten derde is de uitleg van de financiële rekenkunde grotendeels verdwenen, omdat daarvoor in de diverse curricula inmiddels aparte vakken voor worden gegeven.

Ten vierde hebben wij besloten geen separaat boek met voorbeeldtaxaties meer uit te brengen (voorheen *Taxatieleer Vastgoed 2*). De onderwijsinstanties nodigen daarvoor inmiddels vastgoedtaxateurs uit de praktijk uit.

Opbouw van het boek

Evenals in de voorgaande drukken werken we in deze zevende editie in zes hoofdstukken toe naar het toepassen van taxatiebenaderingen en -methodieken en de verslaglegging (verantwoording) in het taxatierapport. De zes hoofdstukken in het kort:

1. Fundamenten van de taxatieleer

In dit hoofdstuk worden de basisprincipes van de taxatieleer behandeld. Studenten maken kennis met de theoretische onderbouwing van taxaties, met de historische ontwikkeling van het vak en met de huidige standaarden.

2. Bouwstenen van de taxatieleer

Dit hoofdstuk gaat dieper in op de verschillende componenten die nodig zijn om een taxatie uit te voeren, zoals marktanalyses, objectanalyse en de verschillende benaderingen die een taxateur kan hanteren.

3. Waardebegrippen

Hier worden de verschillende soorten waarden besproken die een taxateur kan vaststellen, zoals de marktwaarde, de beleggingswaarde en de liquidatiewaarde. Het hoofdstuk biedt studenten de benodigde kennis om de juiste waardebegrippen in verschillende situaties toe te passen.

4. Het taxatieproces

Dit hoofdstuk behandelt het gehele taxatieproces, van de opdracht tot de rapportage. Er wordt aandacht besteed aan de praktische aspecten van een taxatie, zoals het verzamelen van gegevens, de inspectie van het vastgoed en de toepassing van taxatiemethoden.

5. Taxatiemethoden

In hoofdstuk 5 worden de verschillende methoden voor de taxatie van vastgoed uitgebreid behandeld. Het hoofdstuk is verdeeld in vier deelhoofdstukken (5A t/m 5D). We introduceren de drie hoofdbenaderingen die de basis vormen voor de taxatie van vastgoed: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Binnen deze benaderingen worden verschillende methoden uitgewerkt, die variëren in complexiteit en nauwkeurigheid. Het hoofdstuk behandelt ook het verzoeven van verschillende taxatiemethoden om tot een eenduidige waardebepaling te komen.

Dit hoofdstuk biedt studenten een uitgebreid overzicht van de verschillende taxatiemethoden en van de toepassing ervan in de praktijk, en laat hen zien hoe ze deze methoden effectief kunnen combineren om een nauwkeurige en betrouwbare taxatie te verkrijgen.

6. Het taxatierapport

Het laatste hoofdstuk richt zich op het opstellen van een taxatierapport. Dit document is essentieel voor de communicatie van het waardeoordeel van de taxateur naar de opdrachtgever. Het hoofdstuk biedt een gedetailleerde gids voor het opstellen van een rapport dat voldoet aan de internationale en nationale standaarden.

Gebruik van het boek

Elke hoofdstuk bevat naast de theoretische uitleg ook praktijkvoorbeelden en samenvattingen. Dit helpt de student om de theorie beter te begrijpen en deze toe te passen op praktijksituaties. Het boek is geschreven met het oog op een brede doelgroep, van studenten tot ervaren professionals. Daarom is er bewust gekozen voor een duidelijke en gestructureerde aanpak, waarbij de belangrijkste concepten en methoden centraal staan.

Leerdoelen

Na het bestuderen van dit boek zijn studenten in staat om:

- de verantwoordelijkheden en wettelijke verplichtingen van een taxateur te begrijpen;
- het doel van een taxatieopdracht vast te stellen en het juiste waardebegrip te kiezen;
- inzicht te verkrijgen in de verschillende methoden van waardebepaling en deze toe te passen;
- een taxatieproces effectief uit te voeren en te documenteren in een professioneel taxatierapport.

Opleidingscontext

Het boek is zo opgesteld dat het aansluit bij de praktijk van de taxateur. Opleidingsinstituten wordt aanbevolen om praktijkgevallen te integreren in hun onderwijsprogramma, waarbij studenten de theorie toepassen op realistische scenario's. Dit sluit aan bij de steeds hogere eisen die aan de moderne taxateur worden gesteld.

Aanvullende bronnen

Studenten worden aangemoedigd om telkens de meest recente publicaties van de IVS, EVS, RICS en het NRVt te raadplegen en met elkaar te vergelijken. Immers, in de praktijk wordt niet alleen de student, maar ook de professionele taxateur geacht steeds op de hoogte te zijn van de meest recente ontwikkelingen. Verder worden in het boek websites aanbevolen voor verdiepende informatie.

Verantwoording

Het afgelopen decennium hebben wij het nodige gepubliceerd over waarden, taxeren en waardebegrippen. Wij verwijzen hiervoor naar de literatuurlijst. Voor deze uitgave hebben wij eerder geproduceerd materiaal opnieuw gebruikt, geactualiseerd en bewerkt, onder verwijzing naar de eerdere bronnen. In zekere zin is er sprake van een bundeling van artikelen en boeken (KNAW 2014).

Wij volgen in de teksten de IVS (2025) en de EVS (2025) op de voet. Deze teksten bevatten waardevolle definities en richtlijnen die door Nederlandse professionele taxateurs moeten worden gevolgd. Hoewel de inhoud en opzet van de standaarden – zo leert de praktijk – in de kern stabiel is, blijft het aanbevelenswaardig de meest recente teksten erbij te pakken.

Dankwoord

Bij het actualiseren van deze editie hebben wij dankbaar gebruikgemaakt van de waardevolle suggesties van: Bert De Vos MRE (Antwerp Management School), drs. Peter van Arnhem MRE, mr. Paul Berkhuisen, mr. Cornélie Arnouts, drs. Hans Grönloh RA MRE, mr. Corné van Hout, mr. John F. Kastelein MRE RV MRICS, mr. Philip du Perron, Arjen Roos RT, mr. Jaap van Straaten, collega's en studenten.

Wij hopen dat wij na het verschijnen van deze zevende druk ook op uw aanbevelingen mogen rekenen. Aanbevelingen zien wij graag tegemoet op info@noordhoff.nl.

Prof. dr. Tom M. Berkhout MRE MRICS
Joost Gijsbers BBA MSc MSRE MRICS RT
Mei 2025

Waar in dit boek de mannelijke voornaamwoorden hij/hem/zijn worden gebruikt, worden ook de vrouwelijke voornaamwoorden zij/haar en de genderneutrale voornaamwoorden hen/hun en die/diens bedoeld. Ook met een woord als 'vakmanschap' verwijzen wij uitdrukkelijk niet uitsluitend naar mannen.

Inhoudsopgave

Leeswijzer en verantwoording 03

1	Fundamenten van de taxatieleer	15
1.1	Taxeren door een professionele taxateur	16
1.2	Het ontstaan van de moderne taxatieleer	17
1.2.1	Onteigening	18
1.2.2	Jaarverslaggeving	18
1.2.3	Belastingheffing	18
1.2.4	De markt	19
1.2.5	Internationale taxatiestandaarden	20
1.3	De ontwikkeling van taxatiestandaarden	20
1.3.1	Introductie marktwaarde als standaard	21
1.3.2	Jaarverslaggeving	23
1.3.3	Platform Taxateurs en Accountants (PTA)	24
1.3.4	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)	24
1.3.5	Verhouding standaarden, richtlijnen en goede gebruiken	25
1.4	De opbouw van de taxatiestandaarden	26
1.4.1	Definitie en reikwijdte van taxatiestandaarden	26
1.4.2	Verplichte toepassing IVS en EVS	27
1.4.3	Voorschriften, richtlijnen en voorlichting	28
1.4.4	Onderdelen van een taxatiestandaard	28
1.4.5	International Valuation Standards	29
1.4.6	European Valuation Standards	32
1.4.7	RICS Valuation Standards	33
1.4.8	Overige taxatiestandaarden	35
1.5	De professionele vastgoedtaxateur	35
1.5.1	IVSC en TEGoVA	35
1.5.2	NRVT	37
1.5.3	Vakbekwaamheid: beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur	38
	Samenvatting	41

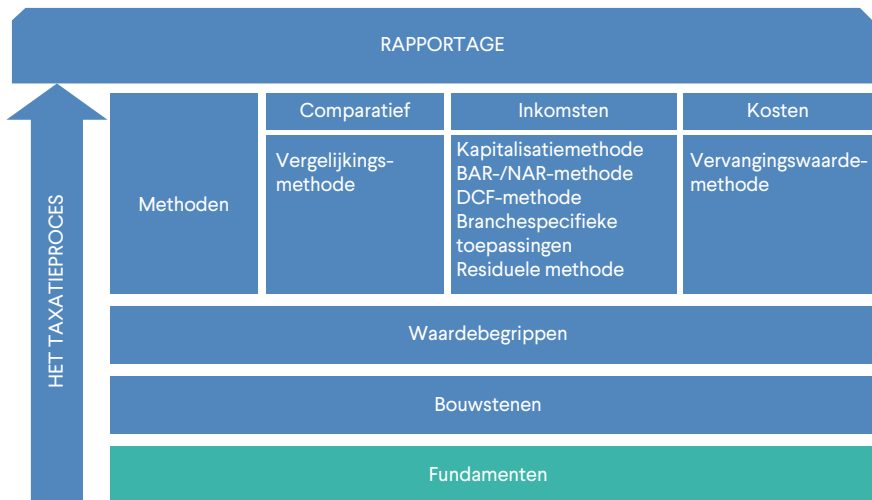
2	Bouwstenen van de taxatieleer	43
2.1	Het begrip 'vastgoed'	44
2.1.1	Vastgoed	44
2.1.2	(On)roerende zaken en zakelijke rechten	45
2.1.3	Onroerend goed	46
2.1.4	Economische eigendom	47
2.1.5	Richtlijnen voor de jaarverslaggeving	49
2.2	Waarderen en taxeren	50
2.3	Prijs, waarde, <i>worth</i>	51
2.3.1	Prijs	52
2.3.2	Waarde	53
2.3.3	<i>Worth</i>	53
2.4	Afschrijven, depreciatie, veroudering en geldstromen	54
2.5	Investeringsanalyse	56
2.5.1	Positie eigenaar	56
2.5.2	Positie potentiële koper	57
2.6	Taxatie als hypothetisch proces	58
2.7	Subjectief en objectief; bias	58
2.7.1	Subjectief proces	58
2.7.2	Biases	59
2.7.3	Beperken van biases	60
2.8	(Dis)continuïteit	61
2.9	Prijzen: signaalfunctie	61
2.10	De dimensie 'tijd'	62
2.11	Het taxatierapport: een verantwoordingsdocument	63
2.12	Geen verplichte methodieken	64
2.13	Taxatieonzekerheid & bandbreedtes	64
2.13.1	Verschillende onzekerheden	65
2.13.2	Beoordelen van taxatieonzekerheid	67
2.13.3	Bandbreedtes	68
2.14	Optimale aanwending	68
2.15	Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	72
2.15.1	Uitgangspunten	72
2.15.2	Bijzondere uitgangspunten	73
2.16	Transactiekosten (v.o.n., k.k)	73
	Samenvatting	74

3	Waardebegrippen	77
3.1	Het waardebegrip: een eerste verkenning	78
3.1.1	Noodzaak	78
3.1.2	Doelafhankelijkheid	79
3.1.3	Waardebegrippen in relatie tot de markt	79
3.1.4	Waardebegrippen in relatie tot Nederlandse wet- en regelgeving	79
3.1.5	Rol van de internationale taxatiestandaarden	81
3.1.6	Ongedefinieerde waardebegrippen	82
3.2	IVS/EVS-waardebegrippen	83
3.2.1	Marktwaaarde/Market Value (IVS/EVS)	84
3.2.2	Beleggingswaarde/worth/Investment Value (IVS/EVS)	90
3.2.3	Evenwichtswaarde/Equitable Value (IVS)	91
3.2.4	Synergiewaarde/Synergistic Value (IVS)	92
3.2.5	Liquidatiewaarde/Liquidation Value (IVS)	92
3.2.6	Reële waarde/Fair Value (IVS/EVS)	93
3.2.7	Bijzondere waarde/Special Value (EVS)	94
3.2.8	Hypotheekwaarde/Mortgage Lending Value (EVS)	94
3.2.9	Verzekerbare waarde/Insurable Value (EVS)	96
3.3	Jaarrekening	96
3.3.1	Actuele waarde	97
3.3.2	Actuele kostprijs	98
3.3.3	Bedrijfswaarde	98
3.3.4	Marktwaaarde/reële waarde	99
3.3.5	Opbrengstwaarde	99
3.3.6	Overige waardebegrippen	99
3.4	Fiscale waardebegrippen	100
3.4.1	Waarde in het economische verkeer (WEV)	100
3.4.2	In- of exclusief btw	105
3.4.3	WEVAB	106
3.4.4	WOZ-waarde ("WOZ-WEV")	107
3.4.5	Vervangingswaarde en gecorrigeerde vervangingswaarde (WOZ)	111
3.4.6	Bedrijfswaarde (WOZ, winstsfeer inkomsten-/vennootschapsbelasting)	113
3.4.7	Benuttingswaarde (WOZ)	119
3.5	Economische waarde	119
	Samenvatting	124

4	Het taxatieproces	127
4.1	Opdrachtbrief en contracteren van werkzaamheden	128
4.2	Onafhankelijkheid en deskundigheid	132
4.3	Dossiervorming	133
4.4	Object afbakenen	134
4.5	Peildatum kiezen	136
4.6	Informatie verzamelen	137
4.6.1	Opnemen ter plaatse: bezichtigen en inspecteren	138
4.6.2	Interne vastgoedkwaliteit analyseren	139
4.6.3	Externe omgeving analyseren	153
4.7	Optimale aanwending analyseren (HABU)	158
4.8	Taxatiemethode(n) kiezen	158
4.9	Verzoenen van taxatie-uitkomsten	161
	Samenvatting	164
5	Taxatiemethoden	167
5A	Taxatiebenaderingen	169
5A.1	Inleiding	170
5A.2	Substitutie	171
5A.3	Marktconformiteit	171
5A.4	Impliciete en expliciete methoden	172
5A.5	Introductie van de comparatieve benadering	174
5A.6	Introductie van de inkomstenbenadering	174
5A.6.1	Zelfstandige vruchtdrager	174
5A.6.2	Niet-zelfstandige vruchtdrager	175
5A.7	Introductie van de kostenbenadering	176
	Samenvatting	178
5B	Comparatieve benadering	181
5B.1	Inleiding	182
5B.2	Ideale omstandigheden voor de prijsvergelijking	183
5B.3	Correctie op de kenmerken van de referentieobjecten	184
5B.4	Gebruik van vergelijkingseenheden	186
5B.5	Selectie van de referentieobjecten	188
5B.6	Analyse van de referenties	188
5B.7	Oplossingen bij een tekort aan referentieobjecten	189
5B.8	Verzoening van de waarden	190
	Samenvatting	193

5C	Inkomstenbenadering	197
5C.1	Inleiding	198
5C.1.1	Yield	199
5C.1.2	Inbedding in financiële rekenkunde	200
5C.1.3	Nominaal en reëel rendement	202
5C.1.4	Groei(verwachting)	204
5C.1.5	Risico	205
5C.1.6	Inleiding BAR, NAR en disconteringsvoet	207
5C.2	Kapitalisatiemethode	212
5C.2.1	Huurwaarde	213
5C.2.2	Directe kapitalisatie	222
5C.2.3	BAR-berekening (yield-kapitalisatie)	230
5C.2.4	NAR-berekening (yield-kapitalisatie)	237
5C.3	<i>Discounted cash flow</i> -methode	254
5C.3.1	Basis	255
5C.3.2	Illustratieve voorbeelden	255
5C.3.3	Relevante variabelen	258
5C.4	Draagkrachthuurmethode	260
5C.5	Residuelewaardemethode	264
5C.5.1	Residuele methode en het vastgoedontwikkelingsproces	265
5C.5.2	Enkele aandachtspunten bij residueel waarderen	267
5C.6	Waardering van zakelijke rechten	277
5C.6.1	Recht van erfpacht en opstal in het algemeen	280
5C.6.2	Contractuele bepalingen bij zakelijke rechten	282
5C.6.3	Contant maken van toekomstige geldbedragen	289
5C.6.4	Taxatiemodel voor zakelijke rechten	292
5C.6.5	Bepaling van de nieuwe canon	307
5C.6.6	Overdrachtsbelasting	310
	Samenvatting	313
5D	Kostenbenadering	317
5D.1	Inleiding	318
5D.2	De methode	319
5D.3	De vervangingswaarde	319
5D.4	Technische veroudering	321
5D.4.1	Afschrijving (depreciatie)	321
5D.4.2	Restwaarde	324
5D.5	Functionele veroudering	325
5D.6	Economische veroudering	330
5D.7	De grondwaarde	332
	Samenvatting	336

6	Het taxatierapport	339
6.1	Het taxatierapport	340
6.2	Doelstelling van de rapportage	340
6.3	Onderdelen van het taxatierapport	341
6.4	Taxatietypen	345
6.5	Taxatieonzekerheid: zekerheidsindicaties	346
6.6	Back-testing	350
6.7	Gebeurtenissen na inspectie-/waardepeildatum	351
6.8	Taxatiebeoordelingen (reviews)	351
	Samenvatting	354
	Lijst van afkortingen	355
	Lijst van symbolen in formules	358
	Literatuur	361
	Register	366



Fundamenten van de taxatieleer

In dit hoofdstuk verkennen we het schatten van waarde binnen de vastgoedsector. We introduceren de basisprincipes, de historische context en de evolutie van taxaties die cruciaal zijn voor nauwkeurige en betrouwbare vastgoedwaarderingen. Taxeren betekent het schatten van de waarde van een object. Een professionele taxateur maakt van deze schattingen zijn beroep, waarbij hij verschillende disciplines integreert: economie, bouwkunde, rechten en financiën. Deze breedte aan kennis is essentieel om de waarde van vastgoed accuraat te bepalen, een proces dat van groot belang is voor investeringen en financiële transacties.

Dit hoofdstuk biedt een fundament voor het begrijpen van de taxatieleer en benadrukt het belang van professionele standaarden en de integriteit van de taxateurs die deze schattingen uitvoeren. Het hoofdstuk is als volgt ingedeeld:

1

- 1.1 Taxeren door een professionele taxateur 16
- 1.2 Het ontstaan van de moderne taxatieleer 17
- 1.3 De ontwikkeling van taxatiestandaarden 20
- 1.4 De opbouw van de taxatiestandaarden 26
- 1.5 De professionele vastgoedtaxateur 35
- Samenvatting 41

1.1 Taxeren door een professionele taxateur

Professionele
taxateur

Taxeren (naar het Latijnse 'taxare') is het schatten van een waarde van een object door een taxateur. Een schatting is een kwantificering (in geld) onder onzekerheid. Waar in dit boek over een taxatie (of waardering of waardebeoordeling) wordt gesproken, doelen we op een schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van een schatting in een taxatierapport dat wordt ondertekend door een professionele taxateur. Een professionele taxateur is een persoon die zijn beroep maakt van het produceren van deze schattingen.

De taxatieleer is de discipline die betrekking heeft op het schatten van waarde. Het omvat een breed en multidisciplinair terrein, waarbij kennis uit diverse kennisgebieden samenkomt: economie, marketing, financiële rekenkunde, financieringsleer, bedrijfskunde, geodesie, bouwkunde, ruimtelijke ordening en het recht. Deze disciplines leveren alle een bijdrage aan het begrip van waarde en waardering. Ze zijn essentieel voor het maken van accurate en betrouwbare taxaties.

In dit boek beperken we ons tot het taxeren en waarderen van vastgoed. Op wat wel en niet onder 'vastgoed' valt, komen we later terug. De rol van de taxateur is cruciaal in dit proces. Professionele taxateurs zijn verantwoordelijk voor het leveren van schattingen die de basis vormen voor belangrijke beslissingen in vastgoedtransacties en -investeringen. Hun expertise stelt hen in staat om de waarde van vastgoed te beoordelen, rekening houdend met veel verschillende factoren, van marktdynamiek tot specifieke eigenschappen van het vastgoed zelf.

Taxatie-
standaarden

In vergelijking met veel financiële instrumenten, zo stellen de Europese taxatiestandaarden (EVS), is vastgoed doorgaans unieker van zowel juridische als fysieke aard, wordt het minder vaak verhandeld, hebben kopers en verkopers verschillende motieven, zijn de transactiekosten hoger, duurt het langer om het te kopen of te verkopen en is het moeilijker samen te voegen of te splitsen. Aandelen kunnen stuksgewijs worden verhandeld, maar vastgoed steen voor steen verhandelen is ondoenlijk. Deze eigenschappen maken de waardering van vastgoed een discipline die zorgvuldigheid, ervaring met de specifieke markt, onderzoek en het gebruik van marktgegevens, objectiviteit en waardering van de vereiste aannames en oordeelsvermogen vereist – met andere woorden: professionele vaardigheden.

Mensen kunnen ieder hun eigen 'waarde' hechten aan een object. Zo zal een kleuter een andere waarde hechten aan een heren- of damesfiets dan een volwassene. Voor een goede werking van het zakelijke financiële verkeer is het essentieel dat vastgoedtaxaties volgens een erkende taxatiestandaard door een professionele vastgoedtaxateur worden verricht. Zo moeten gebruikers van een taxatierapport erop kunnen vertrouwen dat een a) vooraf gedefinieerde waarde volgens een b) goede procedure door

een c) deskundige vastgoedtaxateur tot stand is gekomen. Dat is onder meer nodig voor de voorbereiding en uitvoering van transacties, voor vastgoedfinancieringen, voor jaarrekeningen en voor de naleving van regels. De gebruikers van taxaties moeten kunnen vertrouwen op de kwaliteit van de vastgoedtaxaties.

1.2 Het ontstaan van de moderne taxatieleer

De historische ontwikkeling van de taxatie in algemene zin begint bij de ontwikkeling van de algemene economische theorie. Deze vindt haar oorsprong in de late Middeleeuwen bij Thomas van Aquino. De taxatieleer in enge zin, beperkt tot de studie van de waarde van vastgoed, is veel jonger.

Het oudst bekende taxatieboek is van de hand van de Brit J.S. Bayldon, *The Art of Valuing Rents and Tillages*, uitgegeven in Londen in 1832. Bayldon is 'land-surveyor and valuer' en beveelt zijn boek aan met de volgende woorden: 'Explained by several Specimen valuations and adapted to the use of landlords, landagents, appraisers'. De Engelsen hebben het vak van vastgoedtaxateur dus uitgevonden (de hierna nog vaak te noemen RICS is opgericht in 1868), maar het zijn de Amerikanen die het vak de huidige vorm hebben gegeven.

Een belangrijke mijlpaal in de geschiedenis van taxatiestandaarden was de publicatie van het boek *Real Estate Appraising* door Arthur J. Mertzke in 1927, die economische theorieën toepaste op de praktijk van vastgoedwaardering. Dit werk legde de basis voor de drie benaderingen van waarde die vandaag de dag nog steeds de kern vormen van taxatiepraktijken: de kostenbenadering, de vergelijkingsbenadering en de inkomstenbenadering. De moderne 'taxatieleer vastgoed', het conceptuele kader waarbinnen de professie tegenwoordig opereert, is geworteld in de Amerikaanse beurskrach van 1929. Was gedurende de hausse van de *roaring twenties* het taxeren nog een parttime bezigheid van met name makelaars en ingenieurs, na de crisis van 1929 volgt de oprichting van het American Institute of Real Estate Appraisers (1932) en de Society of Real Estate Appraisers (1935). In 1989 gaan die twee op in het nog steeds toonaangevende Appraisal Institute.

In oktober 1932 verschijnt het eerste nummer van het *Appraisal Journal*. *The Appraisal of Real Estate* werd in 1951 voor het eerst gepubliceerd door het American Institute of Real Estate Appraisers.

In Nederland heeft de taxatiepraktijk zich via een aantal gescheiden sporen ontwikkeld:

1. onteigening;
2. jaarverslaggeving;

3. belastingheffing;
4. 'de markt' (bemiddeling en financiering);
5. internationale taxatiestandaarden.

We bespreken deze vijf sporen in de subparagrafen hierna.

1.2.1 Onteigening

Het taxeren voor onteigeningsdoeleinden kent een lange historie. Sinds de Onteigeningswet van kracht werd in 1851 hebben diverse hoogstaande taxatieverhandelingen het licht gezien. Een voorbeeld is het proefschrift *De berekening der schadeloosstelling in de onteigeningsprocedure* van A.G. Lubbers uit 1919. Uit dergelijke werken blijkt dat waardebepalingen door deskundigen (die in die tijd ter plaatse werden beëdigd om de rechtbank te adviseren) van hoog niveau waren. In de vele taxatierapporten die in dit onderzoek worden besproken, komen we tegen: de netto-huurwaardekapitalisatie (met kapitaalscorrecties zoals taxateurs die tegenwoordig ook hanteren) en een complexe waardering van een erfpachtrecht en van het bloot eigendom. Van een gebundelde, gestructureerde taxatieleer is echter nog geen sprake; taxatieregels worden niet in een systematisch verband geplaatst. Bij onteigeningsvraagstukken wordt in de regel fundamenteel nagedacht over zaken als waarde (nut versus ruil) en rechten (eigendom, erfpacht, huur). Kernbegrip is de 'werkelijke waarde'.

1.2.2 Jaarverslaggeving

Bij waardebepaling voor verslaggevingsdoeleinden komen we, als we teruggaan in de tijd, terecht bij Th. Limperg. Hij was hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam toen hij in de jaren twintig van de vorige eeuw zijn 'waardeleer' formuleerde. De basis van zijn (vervangings)waardeleer (wat zou een onderneming aan inkomen derven als zij het object mist?) ligt ook ten grondslag aan het Besluit Waardering Activa (uit 1983) en aan de huidige Richtlijnen voor de jaarverslaggeving. Kernbegrippen in zijn leer zijn 'vervangingswaarde' en 'opbrengstwaarde' (Berkhout 2004).

1.2.3 Belastingheffing

Waarde in het economische verkeer

Het begrip waarde in het economische verkeer (in de praktijk afgekort tot WEV) is een kernbegrip in de belastingheffing en wordt gebruikt in vele belastingwetten. De Wet op de Vermogensbelasting 1892 hanteerde voor verschillende groepen vermogensbestanddelen nog een onderling verschillende maatstaf. In de Wet VB 1964 werden de bezittingen en de

Onroerendezaak-
belasting (OZB)

schulden wat de waardering betreft onder één noemer gebracht. Alle vermogensbestanddelen werden, op enkele uitzonderingen na, gewaardeerd naar dezelfde maatstaf: de WEV. Dit was een nieuwe term die nog niet eerder was gebruikt in de vermogensbelasting en onbekend was in de economische literatuur. Het begrip heeft zich in de rechtspraak verder ontwikkeld en is conceptueel vergelijkbaar met de invulling van het marktwaardebegrip (Berkhout 2015a).

Het taxatiespoor van (wat oorspronkelijk heette) de onroerendgoedbelasting heeft betrekking op taxaties ten behoeve van de heffing van (wat nu heet) de onroerendezaakbelasting (OZB). Er kwamen vanuit de Gemeentewet taxatienormen voor belastingheffing door onder andere gemeenten. Het ging dan om zogenoemde 'ad valorem'-taxaties (taxaties 'naar waarde'). Vooral na 1980, toen veel gemeenten de heffingsgrondslag wijzigden van oppervlakte naar waarde, ontstond behoefte aan een eenduidige en objectieve taxatie-instructie. Met de komst van de Wet waardering onroerende zaken (afgekort: Wet WOZ) in 1995 werd de fiscale taxatieleer mede dankzij publicaties van de Waarderingskamer verder ontwikkeld. Kernbegrippen voor de lokale belastingheffing zijn 'waarde in het economische verkeer' en 'gecorrigeerde vervangingswaarde'.

1.2.4 De markt

Wat opvalt is dat de taxatieleer zoals die ten behoeve van de markt werd uitgedragen (en onderwezen), in vergelijking met de eerdergenoemde sporen een ondergeschoven kindje lijkt.

De oudst bekende publicatie op het gebied van de makelaardij is het *Studieblad der Makelaardij in onroerende goederen, hypothecken, assurantien*. Deze *Eerste Cursus der Makelaardij in Nederland* is uitgegeven door de NV Nationale Opleidingschool Amsterdam in 1930. In dit boekwerk wordt een overzicht gegeven van de Nederlandse taxatieleer. Van de inhoud moest men geen hoge verwachtingen hebben:

'Taxatieleer is een moeilijk onderwerp, tenminste om vaststaande regelen te geven en wel omdat het persoonlijk inzicht hierbij domineert. Taxeren is schatten, de waarde van iets bepalen, begrooten, d.w.z. dat nog afgewacht moet worden, of het voor dien prijs gekocht of verkocht kan worden.'

In de genoemde makelaarscursus wordt aan de taxatieleer verder geen aandacht besteed. Voor taxaties van onroerend goed als zekerheid voor financiering worden richtlijnen gegeven door de Vereniging van Directeuren van Hypotheekbanken (jaarboekje, 1^e jaargang, 1914). Zo wordt aandacht geschonken aan de 'aansprakelijkheid van taxateurs tegenover de Zuider-Hypotheekbank voor een te hoge taxatie'. Het zou nog lang duren, tot de jaren tachtig van de vorige eeuw, totdat de eigentijdse taxatiemethoden in de markt (lees: tot de makelaars) zouden doordringen.

1.2.5 Internationale taxatiestandaarden

Waardebegrippen In Nederland waren tot het begin van deze eeuw veel verschillende waardebegrippen in omloop. Daaraan kwam in 2009 een einde met de introductie van één marktwaardebegrip, dat afkomstig was uit de International Valuation Standards (IVS). In 2016 werd het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) opgericht. In de reglementen van het NRVT is bepaald dat de Register-Taxateur moet kiezen voor toepassing van de IVS of van de European Valuation Standards (EVS). Deze standaarden bevatten een spoorboekje voor het professioneel taxeren van vastgoed. De internationale taxatiestandaarden vormen tezamen met de reglementen en de praktijkhandreikingen van het NRVT een raamwerk om de kwaliteit van taxaties te waarborgen.

1.3 De ontwikkeling van taxatiestandaarden

Taxeren behoort in het professionele verkeer geen nattevingerwerk te zijn (Berkhout & Roggeveen 2015). Een oordeel over de waarde, laat staan de prijs van een object moet altijd gefundeerd en te motiveren zijn; anders verliest de taxatie haar geloofwaardigheid. Het is begrijpelijk dat de kwaliteit van taxaties altijd onder een vergrootglas ligt – en behoort te liggen. Professionals zijn in staat zich rekenschap te geven van zowel hun werkwijze als hun waardeoordeel. Opdrachtgevers die belangrijke en vóór strekkende beslissingen moeten nemen, willen weten hoe zij diverse waardebepalende factoren moeten wegen. Dat betrouwbare taxaties daarvoor wezenlijk zijn, staat buiten kijf.

Het is belangrijk dat de professionele taxateur als deskundige een onafhankelijk, objectief en goed onderbouwd oordeel kan leveren dat getoetst kan worden aan nationale en internationale richtlijnen. Hoe ervaren een beroepschauffeur, verkeersvlieger of koopvaardijkapitein ook is, zonder een wegen-, zee- of landkaart, dan wel een betrouwbaar navigatiesysteem, zal hij niet willen vertrekken. Tegelijkertijd zal hij nooit 'blind' willen varen, rijden of vliegen op zijn kaarten. Gezond verstand, een gefundeerd oordeel en logische besluitvorming blijven de basis van verantwoord handelen. Geen enkele plattegrond of zeekaart, geen enkel straten- of vluchtplan, geeft immers aan waar onvoorziene hindernissen zich zullen voordoen. Ze geven hooguit abstract weer hoe idealiter de beste route uitgezet kan worden om van A naar B te komen. Ervaren taxateurs weten dit ook als geen ander. Handreikingen berusten op theorie, algemeenheden en abstracties, maar de praktijk bestaat uit bijzonderheden en concrete situaties: kopers die hoe dan ook een object tegen een onrealistische prijs willen verwerven, de waan van de dag, een grillige markt die tegen alle regels of voorspellingen in een kant opgaat die men niet voor mogelijk hield. In de praktijk kan prijsvorming ook wel eens volledig irrationeel plaatsvinden.

Uiteraard zal een handboek als dit of een standaard met richtlijnen en toelichtingen dat nooit vóór kunnen zijn. Deze bieden een beeld als een soort luchtfoto, op grond waarvan de taxateur zelf zijn route kan bepalen. In dit boek geven wij de context waarin de moderne, professionele taxateur opereert die over de letterlijke en figuurlijke grenzen van zijn vak heen durft te kijken. Want de Nederlandse taxatieprofessional moet weten welke lokale en internationale standaarden er zijn en vooral hoe die geïnterpreteerd en toegepast moeten worden. Natuurlijk zijn er accentverschillen doordat lokale markten nu eenmaal zo hun eigen bijzonderheden kennen. Ook geven de standaarden soms tegenstrijdige aanwijzingen. Maar wie daarop verdacht is en de nuances in hun context kan plaatsen en duiden, zal aan zijn oordeel een solide en genuanceerde onderbouwing kunnen geven. Iedere professional herkent en erkent die oeroude wijsheid: onderzoek alles en behoud het goede.

1.3.1 Introductie marktwaarde als standaard

De gevolgen van dubbel-, meer- of veelzinnigheid van woorden kunnen rampzalig zijn. Onduidelijkheid in bedoelingen levert immers in de regel problemen op (Berkhout 2011a.). Dat ging al enige tijd op voor de praktijk van de vastgoedwaardering met haar talrijke omschrijvingen van het begrip 'marktwaarde' en aanverwante termen. Ook de juridische wetenschap beschikt niet zelf over een uitgewerkt stelsel van waardebegrippen. Het is doelmatig om aan te sluiten bij het begrippenapparaat dat in de bedrijfs-economie en het nationale en internationale maatschappelijke verkeer is ontwikkeld. Daarvoor moeten we teruggrijpen op ontwikkelingen die hun oorsprong hebben in het vastgoed.

NVM

In 1983/1984 concludeerde de Commissie Normen en Praktijkvoorlichting van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) al dat er veel waardebegrippen in omloop waren die elkaar geheel of gedeeltelijk overlaptten. De belangrijkste conclusie was: '(...) terug naar de basisbegrippen. Eenduidigheid en duidelijkheid wordt hiermee bereikt niet alleen voor de NVM-taxateurs onderling, maar ook voor derden.' Toch bleef het aantal in omloop zijnde marktwaardebegrippen groot. De NVM hield het op 'onderhandse verkoopwaarde' maar veel taxateurs hanteerden ook een eigen term, zoals 'waarde in het commerciële verkeer' of 'verkeerswaarde', enkele van de vele voorbeelden. Ze bestreken min of meer dezelfde situaties, afgezien van specifieke toevoegingen ('verhuurde staat', aanknopen bij de 'lopende huurovereenkomst').

Waardedefinities

George ten Have (1997) onderscheidde drie kenmerken die in de meeste waardedefinities voorkomen:

- de verkoopmethodiek (onderhands, executoriaal, ...);
- het gebruik van het vastgoed (leeg, verhuurd, eigen gebruik);
- eventuele overige aspecten.

De taxateur kon bijvoorbeeld in de zogenoemde 'waardelijst 2001', die ook werd gebruikt door de LMV, de VBO en het RVT, de volgende definities vinden:

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik

De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed onder gestanddoening van de per waardepeildatum lopende huurovereenkomst.

Ten Have merkte op dat bij de opbouw van de verschillende definities meestal was uitgegaan van de WEV, zoals die in de belastingrechtspraak voorkwam. Hij gaf in het standaardwerk *Taxatieleer Vastgoed* de volgende omschrijving (Ten Have 1997):

Onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik

Het meest waarschijnlijke bedrag dat bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed.

Na de wereldwijde financiële crisis die begon met het faillissement van de investeringsbank Lehman Brothers (2007-2008) kwamen waardebepalingen van vastgoed meer dan ooit in de schijnwerpers te staan. Het lag dan ook in de lijn der verwachtingen dat er orde in de chaos moest worden geschapen en dat waarderingsdefinities zouden worden gestandaardiseerd. Die handschoen hebben in Nederland de Waarderingskamer en de grootste brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs opgepakt. Kunnen we, zo stelden zij zich de vraag, voor het marktwaardebegrip aansluiten bij de marktwaardestandaard van de International Valuation Standards (IVS)? Op grond van een studie van het Nyenrode Real Estate Center en een consultatieronde in de sector besloot men deze standaard in Nederland in te voeren ter vervanging van de verschillende marktwaardebegrippen (Berkhout & Hordijk 2008). Ook het Britse Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) heeft de IVS in haar *Red Book* geïncorporeerd. In 2010 verscheen de brochure *Marktwaarde als waarderingsgrondslag. Aansluiting bij International Valuation Standards (IVS)*, die werd uitgegeven door de Waarderingskamer en de brancheverenigingen NVM, Vastgoedpro,

VBO, RICS en de NVR. Daarmee behoort sinds 2009 de spraakverwarring rond het marktwaardebegrip tot het verleden (Berkhout & Hordijk 2008, 2010). Sindsdien spelen nationale en internationale standaarden, richtlijnen en goede praktijken een grote rol in de Nederlandse taxatiepraktijk. VBO en Vastgoedpro zijn inmiddels samengegaan in Vastgoed Nederland.

1.3.2 Jaarverslaggeving

International
Financial
Reporting
Standards (IFRS)

Richtlijnen voor
de jaarverslag-
geving (RJ)

Op de jaarrekening van ondernemingen zijn de International Financial Reporting Standards (IFRS) en de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) van toepassing. Deze normen bevatten naast het marktwaardebegrip tal van waardebegrippen die in de specifieke context van de jaarrekening worden gehanteerd.

International
Accounting
Standards Board
(IASB)

De toenemende vraag naar houvast, transparantie en harmonisering heeft de afgelopen jaren de standaardisering van verslaggevingsregels beïnvloed. Met name in de jaren negentig van de vorige eeuw nam de invloed van deze accountingstandaarden fors toe, mede vanwege enkele beursdebacles waarop een sterke roep om toezicht volgde. De International Accounting Standards Board (IASB) is een onafhankelijke organisatie in de private sector die de IFRS heeft ontwikkeld en goedgekeurd. Deze sluiten voor een belangrijk deel aan op de IVS, die daarmee zijn opgewaardeerd tot mondiale vastgoedstandaarden. De inwerkingtreding, voor beursgenoteerde ondernemingen, van de IFRS op 1 januari 2005 was zodoende een gebeurtenis die meer betekenis heeft gehad dan op het eerste gezicht lijkt. Ondanks de beperking tot regels voor de financiële verslaggeving aangaande een beperkt segment in het internationale bedrijfsleven, is de invloed van de IFRS op nationale regelgeving, overige financieel-economische segmenten en andere standaarden dan die voor de financiële verslaggeving nauwelijks te overschatten. De invoering van die standaarden heeft ook gevolgen gehad voor de onderdelen van de verslaglegging waar controlerend accountants zich voor hun oordeelsvorming baseren op externe rapportages, zoals taxaties van vastgoed. Dit heeft de ontwikkeling van de IVS sterk gestimuleerd.

International
Valuation
Standards
Council (IVSC)

Door nauwe samenwerking tussen de IASB en het International Valuation Standards Council (IVSC) werden en worden definities en standaarden wereldwijd verder gestroomlijnd, wat uiteindelijk zijn weerslag heeft op de Nederlandse taxatiepraktijk. In mei 2011 verscheen de standaard *IFRS 13 Fair Value Measurement* (IFRS 13) waarin, niet met zoveel woorden, maar wel alleszins merkbaar de IVS werden overgenomen. De hoge mate van overeenkomst blijkt vooral als we de belangrijkste elementen van de IVS-waardebegrippen 'marktwarde' enerzijds en 'fair value' of 'reële waarde' anderzijds beschouwen. Daarnaast heeft men in de IFRS het HABU-concept ('highest and best use') van de IVS overgenomen.

HABU

In de standaarden en richtlijnen zijn nogal wat toelichtingsvereisten opgenomen. In het *Besluit actuele waarde* worden regels gegeven voor de waardering tegen actuele waarde in de jaarrekening. EVS- en IVS-taxaties kunnen voor de jaarverslaggeving worden gebruikt.

1.3.3 Platform Taxateurs en Accountants (PTA)

Nederlandse
Beroeps-
organisatie van
Accountants
(NBA)

Platform voor
Taxateurs en
Accountants
(PTA)

De Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) verwijst in verschillende publicaties nadrukkelijk naar de IVS, het *Red Book* van de RICS en de EVS waar het gaat om vastgoedtaxaties in het kader van de jaarverslaggeving. Wij noemen twee NBA-publicaties uit 2011: *Zeg waar het op staat. Hoofdpunten uit de publieke managementletter over het commercieel vastgoed* en de *Praktijkhandreiking 1117. Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed*. In de eerste doet de NBA aanbevelingen voor vastgoedtaxateurs en pleit zij voor eenduidige internationale richtlijnen voor de waardering van commercieel vastgoed, alsmede voor de oprichting van een beroepsorganisatie van taxateurs met bindende beroepsregels en eigen tuchtrecht. Als vervolg hierop is het Platform voor Taxateurs en Accountants (PTA) opgericht, dat na een consultatieronde in 2013 het rapport *Goed gewaardeerd vastgoed – 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten* presenteerde, in 2014 gevolgd door een rapport met richtinggevende ‘goede voorbeelden’ voor de praktijk. In de PTA-publicaties wordt de verbinding gelegd tussen vastgoedtaxaties en taxaties voor de jaarverslaggeving. In deze zin is er een sterke samenhang tussen de standaarden, richtlijnen en ‘goede praktijkvoorbeelden’. De PTA-aanbevelingen hebben hun weg gevonden in de regelgeving en praktijkhandreikingen van het NRVt.

1.3.4 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)

Het NRVt is opgericht vanuit een brede vertegenwoordiging van de vastgoedbranche, onder meer vertegenwoordigers van opdrachtgevers en opdrachtnemers van vastgoedtaxaties. Vanwege het publieke belang van vastgoedwaarderingen zagen zowel marktpartijen als de toezichthouders de noodzaak om op basis van zelfregulering te komen tot meer eenduidigheid en verdere professionalisering binnen de taxatiebranche. Het NRVt is in overleg met de toezichthouders Autoriteit Financiële Markten (AFM) en De Nederlandsche Bank (DNB) tot stand gekomen. Het is een stichting die vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel registreert. De stichting bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en beoogt, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publieke belang van vastgoedwaarderingen te dienen.

De stichting registreert vastgoedtaxateurs en kent een aantal reglementen: het Reglement Gedrags- en Beroepsregels; het Reglement Kamers voor de vier kamers (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ); het Reglement Definities. Daarnaast publiceert zij praktijkhandreikingen voor de vier Kamers, waarin nadere uitleg en invulling wordt gegeven aan de regels uit de EVS en IVS. Deze en andere documenten – waaronder Nederlandse vertalingen van de EVS en de IVS – zijn te vinden op de website van het NRVt. Het NRVt houdt toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels en reglementen en wil daarmee de kwaliteit van de geregistreerde taxateurs garanderen.

Daarnaast kent het NRVt een eigen centraal tuchtrechtstelsel dat voorziet in onafhankelijke tuchtrechtspraak voor alle geregistreerde taxateurs. De Register-Taxateur werkt verplicht volgens gedrags- en beroepsregels van het NRVt en de internationale taxatierichtlijnen EVS/IVS. De Register-Taxateur onderwerpt zich aan het centrale tuchtrecht van het NRVt en voor hem gelden de volgende fundamentele beginselen: a) professioneel gedrag; b) vakbekwaamheid; c) integriteit; d) objectiviteit en onafhankelijkheid; e) zorgvuldigheid en transparantie; f) vertrouwelijkheid. De gedrags- en beroepsregels sluiten aan bij de ethische codes van EVS en/of IVS.

Tuchtrecht

In de praktijk kunnen ook niet-geregistreerde vastgoedtaxateurs zich beroepsmatig met taxeren bezighouden. Deze taxateurs vallen dan ook niet onder het tuchtrecht van het NRVt en hoeven zich in beginsel ook niet aan de taxatiestandaarden te houden. Een civielrechtelijke of strafrechtelijke aansprakelijkheid kan wel aan de orde komen. Belangrijk uitgangspunt is dat de taxateur de marktwaarde en de markthuurwaarde onafhankelijk van de opdrachtgever vaststelt.

1.3.5 Verhouding standaarden, richtlijnen en goede gebruiken

De stormachtige ontwikkelingen van de afgelopen twintig jaar roepen onder vastgoedtaxateurs de vraag op in welke verhouding dat alles nu tot elkaar staat. Is er een hiërarchie te onderkennen? Is er een standaard die alle andere regels overstijgt? Naar onze mening is een strikte, formele hiërarchie niet te geven; sterker, dat is ook niet nodig. Standaarden, richtlijnen, aanbevelingen en voorbeelden van goede gebruiken beïnvloeden elkaar wel in hoge mate. Er zijn gezaghebbende taxatiestandaarden met een wereldwijd toepassingsbereik zoals de IVS en het *Red Book* van de RICS, en gezaghebbende standaarden met een wat meer Europees gericht toepassingsbereik: het zogenoemde *Blue Book* van de The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA), oftewel de EVS. Vele begrippen en processen in de IVS, het *Red Book* en EVS komen in hoge mate overeen, maar er zijn accentverschillen die bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit (de

The European
Group of Valuers'
Associations
(TEGoVA)

afstemming op) nationale of Europese wetgeving of richtlijnen. Wettelijke kaders hebben uiteraard voorrang op taxatiestandaarden. Daarvan moeten de opdrachtgever, de taxateur en de gebruiker van het taxatierapport zich bewust zijn. Het is aan de opdrachtgever en de taxateur om te bepalen naar welke standaard getaxeerd wordt. Het is dan ook zaak dat men precies weet wat die inhoudt, zodat misverstanden tot een minimum beperkt blijven. Een belangrijke notie is dat de taxateur zich na de keuze van een bepaalde standaard aan de begrippen, toelichtingen en richtlijnen van die bepaalde standaard dient te conformeren.

1.4 De opbouw van de taxatiestandaarden

Taxateurs hebben zich bij de uitoefening van hun vak te houden aan spelregels. Zonder deze regels zouden taxaties op verschillende manieren tot stand komen en zouden gebruikers zoals particulieren, ondernemingen of financiers geen zekerheid hebben over de eisen waaraan taxaties moeten voldoen. De professionele vastgoedtaxateur moet zich altijd bewust zijn van de context waarin hij waardeert en zal altijd de juiste, actuele standaarden en richtlijnen moeten toepassen en daarvan nauwgezet verslag doen in zijn rapport. Zo is het voor de opdrachtgever, de gebruikers en de lezers van het rapport duidelijk wat men van de taxateur mag verwachten en wat de gebruikswaarde van het rapport is.

In deze paragraaf behandelen we de definitie en reikwijdte van taxatiestandaarden, de onderdelen die in de verschillende standaarden worden geregeld en enkele belangrijke en minder belangrijke taxatiestandaarden uit de branche, en benoemen we kort de wettelijke taxatiestandaard.

1.4.1 Definitie en reikwijdte van taxatiestandaarden

Voor het functioneren van de taxatiebranche is het zoals gezegd van groot belang dat er breed gedragen normen bestaan waaraan een taxatie naar redelijke maatstaven moet voldoen. Waar het gaat om waardebepalingen moeten taxateurs en hun opdrachtgevers (maar ook de toezichthouders) dezelfde taal spreken. Een voor de hand liggend voorbeeld betreft de omschrijving van het begrip 'waarde'. Als hierover verschillen in opvatting bestonden tussen taxateurs, zouden taxaties onderling onvergelijkbaar zijn en dus niet bruikbaar voor de meeste doelen die opdrachtgevers en gebruikers bij taxaties voor ogen staan. De vastgoedbranche is gaan inzien dat het vak gebaat is bij niet alleen een vaste omschrijving van het waardebegrip, maar ook van andere zaken, bijvoorbeeld de zorgvuldige totstandkoming van een taxatie. Er is in de loop der jaren onder zowel de taxateurs als de gebruikers van taxaties behoefte ontstaan aan taxatiestandaarden. Kort gezegd omvatten taxatiestandaarden de spelregels voor het

uitbrengen van taxaties. We houden de volgende werkdefinitie van ‘taxatiestandaarden’ aan:

Taxatie-
standaarden

Taxatiestandaarden zijn gezaghebbende (verzamelingen van) vastgestelde praktijknormen ter bevordering van de kwaliteit en uniformiteit van vastgoedtaxaties.

Het ‘gezaghebbende’ van de standaarden verwijst naar een zekere mate van acceptatie, zowel bij taxateurs als bij opdrachtgevers en belanghouders. De ‘kwaliteit’ betreft enerzijds de betrouwbaarheid, validiteit, uniformiteit en transparantie van een waardebeoordeling, anderzijds de zorgvuldigheid en werkwijze in het taxatieproces. Standaarden hebben dus betrekking op zowel de uitkomst van de taxatie (de correctheid van het bedrag) als de weg daarnaartoe, het taxatieproces. Daarom omvatten taxatiestandaarden zowel ethische als conceptuele beginselen, alsook gedragsrichtlijnen en inhoudelijke beroepsregels.

1.4.2 Verplichte toepassing IVS en EVS

Hoe gezaghebbend de IVS en EVS zijn, blijkt wel uit het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt, regels die zijn vastgesteld met inachtneming van deze standaarden. Onder het kopje Taxatiestandaarden wordt in art 4 bepaald:

Art. 4 Reglement Gedrags- en Beroepsregels (NRVt)

4.1 Bij het uitvoeren van de Professionele Taxatiedienst handelt de Register-Taxateur overeenkomstig de internationaal geldende Taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de Reglementen en de Praktijkhandreikingen van NRVt.

4.2 De Register-Taxateur legt in de Opdrachtvoorwaarden vast welke Taxatiestandaard hij toepast.

4.3 De Register-Taxateur legt in het Taxatierapport vast welke Taxatiestandaard hij heeft toegepast. Daarbij verklaart de Register-Taxateur dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze Taxatiestandaard.

4.4 Indien de Register-Taxateur afwijkt van de gekozen Taxatiestandaard legt de Register-Taxateur dit vast in de Opdrachtvoorwaarden en vermeldt hij dit in het Taxatierapport.

De vermelding van een taxatiestandaard aan het begin van een taxatierapport zou de gebruiker idealiter volledige duidelijkheid moeten geven over de gevolgde spelregels. Er is niet één universeel gebruikte taxatiestandaard. Zoals we zagen, zijn er voor vastgoedtaxaties diverse standaarden, elk met een eigen status en reikwijdte. Daar komt bij dat de taxatiestandaarden telkens bijgeschaafd worden.

1.4.3 Voorschriften, richtlijnen en voorlichting

Taxatiestandaarden kennen niet alleen verschillen in inhoud, maar ook in status. Sommige standaarden zijn voorschriften met een verplichting tot naleving, andere standaarden zijn aanbevelingen (richtlijn, leidraad of 'best practice') of geven voorlichting (de EVS *valuation information papers*). Of een standaard een verplichtend karakter heeft, is afhankelijk van de vraag of een branchevereniging of beroepsorganisatie toepassing van de standaarden voorschrijft. Tot slot zijn er enkele wettelijke taxatiestandaarden te onderscheiden. Toepassing daarvan is min of meer onvermijdelijk als binnen een wettelijk kader wordt getaxeerd (voor de Wet WOZ bijvoorbeeld).

1.4.4 Onderdelen van een taxatiestandaard

Taxatiestandaarden omvatten meestal de volgende onderdelen:

- werkzaamheden (voorbereiding, uitvoering);
- waardebegrippen en beginselen;
- methodieken;
- rapportage;
- gedragsrichtlijnen en ethische principes.

De standaarden bevatten gedragsrichtlijnen: zorgvuldigheidsnormen waaraan taxateurs zich in het proces moeten houden. Het gaat dan bijvoorbeeld om de vastlegging van de afspraken met de opdrachtgever, de inspectie van het object, de omvang en diepgang van het te verrichten onderzoek, de verificatie van objectgegevens en dergelijke.

De definities van de verschillende waardebegrippen en de bijbehorende toelichtingen vormen de kern van de taxatiestandaarden, evenals beginselen als optimale aanwending (*highest and best use*) of de toelaatbaarheid van bijzondere uitgangspunten.

Optimale
aanwending

In de theorie worden de woorden waardegrondslag, waardebasis en waardebegrip naast elkaar gebruikt. Wij hanteren in dit boek bij voorkeur het woord waardebegrip, tenzij in de context waardegrondslag of waardebases beter passen, bijvoorbeeld omdat dit in de standaarden wordt gebruikt.

In slechts enkele taxatiestandaarden zijn concrete regels opgenomen over de manier waarop een waarde moet worden bepaald. Slechts bij uitzondering bevatten taxatiestandaarden specifieke aanwijzingen over het toepassen van taxatiemethodieken. Zo verschilt de toepassing van de inkomstenmethode voor een verhuurd kantoor aanzienlijk van de toepassing voor een door een eigenaar geëxploiteerd hotel. Sommige

toepassingsregels hebben betrekking op een bepaald type objecten, verhuurde woningen. Andere toepassingsregels hebben alleen betrekking op bepaalde taxatiedoeleinden, bijvoorbeeld vastgoedfinanciering. Slechts bij uitzondering geven standaarden regels voor dergelijke taxatietoepassingen.

Standaarden zijn geschreven op een zeker abstract niveau. De gedachte daarachter is dat als de diverse beginselen (grootheden, uitgangspunten) maar eenduidig zijn omschreven, het aan de taxateur kan worden overgelaten hoe hij een en ander invult bij verschillende taxatiemodellen, verschillende objecten of verschillende taxatiedoeleinden. De standaarden omvatten doorgaans ook ethische regels, hoewel sommige standaarden de ethiek aan de beroepsverenigingen overlaten.

De belangrijkste taxatiestandaarden zijn we al eerder tegengekomen: de International Valuation Standards (IVS) van de IVSC; de European Valuation Standards (*Blue Book*) van de TEGoVA; de RICS Taxatiestandaarden (*Red Book*) van de RICS.

Deze drie standaarden behandelen wij hierna kort.

1.4.5 International Valuation Standards

Alhoewel de IVS niet specifiek van toepassing zijn op vastgoed, zijn ze de meest toegepaste standaarden voor vastgoed. De RICS heeft de IVS integraal verwerkt in haar *Red Book*.

De IVSC is opgericht in 1981, mede op initiatief van de RICS. Het instituut werd toen geformeerd met leden uit ongeveer twintig landen. Al in 1984 werd het een non-gouvernementele organisatie (NGO), gekwalificeerd bij de Verenigde Naties. De eerste IVS werden ontleend aan de twee standaarden die toen naast elkaar bestonden: die van de Engelse RICS en die van het Amerikaanse Appraisal Institute. De huidige set standaarden werd voor het eerst gepubliceerd in 1994. Hierin was bijvoorbeeld de bekende definitie van marktwaarde (*market value*) opgenomen, inmiddels ook in Nederland gemeengoed. De IVS kennen geen persoonslidmaatschap en daarom is individueel toezicht op taxaties geen IVS-doelstelling. De IVSC wil de kwaliteit van taxaties bevorderen. Haar voornaamste doel is het publieke vertrouwen in taxaties te bevorderen door standaarden vast te stellen. De IVS bevatten verplichte eisen waaraan een taxateur moet voldoen wanneer hij een IVS-conforme taxatie opstelt.

De IVS geven fundamentele principes, beginselen en concepten waarmee de taxateur bij het uitvoeren van een taxatie rekening moet houden. Door deze kernprincipes te volgen, kan een taxateur een nauwkeurige en

betrouwbare taxatie uitvoeren die voldoet aan de internationale normen en het vertrouwen van alle belanghebbenden behoudt. Het is een handzame, waardevolle gids, zowel voor beginnende als voor ervaren taxateurs.

IVS-kernprincipes voor taxaties

Ethiek

De ethische principes die een taxateur moet volgen zijn integriteit, objectiviteit, onpartijdigheid, vertrouwelijkheid, bekwaamheid en professionaliteit. Deze principes zorgen ervoor dat de taxatie onbevooroordeeld is en het publieke vertrouwen behoudt.

Deskundigheid

Een taxateur moet beschikken over de technische vaardigheden, kennis en ervaring die nodig zijn om een taxatie op de juiste manier uit te voeren. Dit betekent dat de taxateur de nodige bekwaamheid moet hebben om de taxatie correct en nauwkeurig uit te voeren.

Naleving

De taxateur moet duidelijk maken en rapporteren dat de taxatie is uitgevoerd volgens de IVS-standaarden. Dit omvat het naleven van alle relevante voorschriften en het verzekeren dat de taxatie in overeenstemming is met de vereisten van IVS.

Waardegrondslag

De grondslag van de waarde (*basis of value*) beschrijft de fundamentele aannames of vereisten waarop de gerapporteerde waarden zijn gebaseerd. Dit kan variëren afhankelijk van de specifieke omstandigheden en het beoogde gebruik van de taxatie. Enkele door de IVS gedefinieerde waardebases zijn marktwaarde, markthuur, evenwichtswaarde, investeringswaarde en liquidatiewaarde.

Waardepeildatum

De waardepeildatum (*valuation date*) is de datum waarop de waarde van het getaxeerde object van toepassing is. Deze datum beïnvloedt de informatie en gegevens die de taxateur in overweging neemt bij het uitvoeren van de taxatie. Het is cruciaal dat de waarde specifiek is voor deze datum, omdat marktomstandigheden en informatie kunnen veranderen naarmate de tijd verstrijkt.

De IVS bevatten standaarden voor het uitvoeren van taxatieopdrachten. Hierbij maakt men gebruik van algemeen erkende concepten en principes om de transparantie en consistentie in de taxatiepraktijk bevorderen. De IVSC wil verder toonaangevende werkwijzen bieden voor het gedrag en

de competentie van professionele taxateurs. Er zijn standaarden (*asset standards*) voor:

- bedrijven en bedrijfsbelangen;
- immateriële activa;
- niet-financiële verplichtingen;
- voorraden;
- installaties, apparatuur en infrastructuur;
- vastgoedbelangen;
- ontwikkelingsvastgoed;
- financiële instrumenten.

Onderdelen IVS

Raamwerk

Het IVS-raamwerk biedt (zoals opgenomen in de algemene standaarden) een overkoepelende structuur voor de standaarden. Het beschrijft de principes die taxateurs moeten volgen om te voldoen aan IVS, bijvoorbeeld op het gebied van ethiek, competentie en naleving. Het raamwerk bevat ook richtlijnen voor kwaliteitscontrole van het taxatieproces, het gebruik van specialisten of dienstverlenende organisaties, en de naleving van de standaarden.

Algemene standaarden

De algemene standaarden bevatten eisen voor de uitvoering van alle taxatieopdrachten. Dit omvat de vaststelling van de voorwaarden van een taxatieopdracht, waardegrondslagen, taxatiebenaderingen en -methoden, en de rapportage. Ze zijn ontworpen om van toepassing te zijn op taxaties van alle soorten activa en voor alle taxatiedoelen, dus niet beperkt tot vastgoed alleen.

Activastandaarden

De activastandaarden bevatten eisen met betrekking tot specifieke soorten activa. Deze eisen moeten in combinatie met de algemene standaarden worden nageleefd wanneer een specifiek soort actief wordt getaxeerd. De activastandaarden bevatten bepaalde achtergrondinformatie over de kenmerken van elk type actief die van invloed zijn op de waarde en aanvullende activa-specifieke eisen met betrekking tot gangbare taxatiebenaderingen en -methoden.

De IVSC geeft verder in *Technical Papers* diverse richtlijnen en aanbevelingen voor taxateurs. Hierna geven we een aantal voorbeelden.

Voorbeelden van richtlijnen uit *Technical Papers*

Geautomatiseerde waardebepaling

Deze geeft richtlijnen over het gebruik van geautomatiseerde modellen voor taxaties, waarbij de taxateur professionele oordelen en scepsis moet toepassen bij de selectie en het gebruik van deze modellen.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Deze behandelt methodologieën zoals de kostenbenadering voor het berekenen van de waarde van een modern equivalent van het getaxeerde object, aangepast voor fysieke, functionele en economische veroudering.

Taxatieonzekerheid

Deze bevat aanbevelingen voor het omgaan met onzekerheden in taxaties, zoals het regelmatig evalueren van modelbeperkingen en -gevoeligheden en het toepassen van professionele oordelen om de nauwkeurigheid van de taxatiemodellen te waarborgen.

Verder heeft de IVSC een code van ethische principes (*code of conduct*) en een competentiekader voor professionele taxateurs gepubliceerd. Deze richtlijnen en aanbevelingen helpen taxateurs om consistente, betrouwbare en transparante taxaties uit te voeren, wat moet bijdragen aan het vertrouwen van de markt in taxatieresultaten.

1.4.6 European Valuation Standards

TEGoVA publiceerde haar pan-Europese standaard European Valuation Standards (EVS) voor het eerst in 1977 in de *Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets*, die bekend is geworden als het *Blue Book* – naar de kleur van het omslag.

De EVS bestaan (grotendeels) uit drie hoofdonderdelen: standaarden, Europese waarderingsrichtlijnen (EVGN, *European Valuation Guidance Notes*) en taxatie-informatiedocumenten (EVIP, *European Valuation Information Papers*).

De EVS kent zes standaarden, over de volgende onderwerpen:

- marktwaarde;
- taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde;
- de bevoegde taxateur;
- het taxatieproces;
- rapportage;
- taxatie en energie-efficiëntie.

We zien in deze opstelling een sterke gelijkenis met de onderwerpen die door de IVS worden bestreken. Aan welke kwalificaties moet een professionele vastgoedtaxateur voldoen? Hoe moet hij zijn werkzaamheden uitvoeren? Welke waardegrondslagen (definities, toelichtingen) kan hij daarbij gebruiken? Hoe moet hij rapporteren? De EVS bevatten verder een gedragscode voor taxateurs en er wordt aandacht besteed aan educatie.

De waarderingsrichtlijnen (*Valuation Guidance Notes*) hebben tot doel richtlijnen te geven voor het toepassen van de standaarden in de praktijk. Deze richtlijnen bevatten diepgaande uitleg en zijn vooral praktisch en adviserend van aard. Deze richtlijnen zijn niet altijd bindend, maar worden wel sterk aanbevolen.

Informatie-
documenten

De informatiedocumenten (*Valuation Information Papers*) hebben tot doel informatie te geven over een bepaald onderwerp of ontwikkelingen in de markt. De documenten bevatten achtergrondinformatie. Ze zijn niet bedoeld om instructies te geven, maar om de kennis van de taxateurs en betrokkenen te verbreden. Deze documenten zijn niet bindend.

In afzonderlijke hoofdstukken worden taxatiemethodieken en duurzaamheid behandeld.

1.4.7 RICS Valuation Standards

De Amerikanen mogen de taxatieprofessie dan hebben uitgewerkt en de 'moderne taxatieleer' scherpzinnig hebben geformuleerd, de Engelsen hebben haar uitgevonden. Op het gebied van vastgoedtaxatie heeft de RICS de oudste papieren. Toen de RICS, bij 'Royal Charter', werd opgericht in 1868, was de zogenoemde *chartered surveyor* van die tijd een allesdoener: makelaar, geodeet, bouwkundige, rentmeester, notaris en taxateur tegelijk. Die vakgebieden zijn nog terug te vinden in de indeling in faculteiten van de RICS. Kort gezegd gaat het om een professional die deskundig advies geeft over vastgoed, grond en bouwgerelateerde kwesties. Chartered surveyors kunnen zich specialiseren in verschillende gebieden.

De RICS Valuation Global Standards, beter bekend als het *Red Book*, zijn in Nederland vaak toegepaste taxatiestandaarden, met name voor commercieel vastgoed. Het *Red Book* van de RICS was in 1976 de eerste taxatiestandaard die is verschenen. De RICS initieerde in 1974 het Asset Valuation Standards Committee. De taxatiestandaarden voor financiële verslaggeving die daaruit voortkwamen, werden eerst door de Londense aandelenbeurs

overgenomen en later, in 1976, heeft de EU de taxatiestandaarden gebruikt voor het opstellen van haar Vierde Richtlijn (Jaarverslaggeving) die in 1978 verplicht werd voor geheel Europa.

Het *Red Book* is geheel 'IVS-compliant'; er is dus geen strijdigheid tussen de taxatiestandaard van de IVSC en die van de RICS. Het *Red Book* bevat nadere uitwerkingen en regels. Enkele zaken die in het *Red Book* in detail geregeld worden, zijn: de opdrachtvoorwaarden, onafhankelijkheid en belangentegenstellingen, onderzoeks- en opnemingsvereisten en minimuminhoud van taxatierapporten.

Onderdelen *Red Book*

Professionele standaarden

Naleving van standaarden, ethiek, deskundigheid, objectiviteit en openbaarmakingen.

Taxatietechnische- en uitvoeringsstandaarden

Opdrachtvoorwaarden; inspecties, onderzoeken en dossiers; taxatierapporten; waardegrondslagen, taxatiebenaderingen en -methoden.

Taxatietoepassingen

Het gaat hier bijvoorbeeld om: jaarverslaggeving; zekerheidsstelling voor leningen; taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen; taxatie van installaties en apparatuur; immateriële activa; persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek; vastgoedbelangen; kwesties die kunnen leiden tot materiële taxatieonzekerheid.

De standaarden moeten door RICS-leden verplicht worden gehanteerd, maar hebben alleen betrekking op hun taxatiewerkzaamheden. Deze standaarden hoeven niet te worden toegepast bij:

- arbitrage en vergelijkbare afhandeling van geschillen;
- advies als voorbereiding op of gedurende onderhandelingen;
- interne taxaties;
- bepaalde makelaarswerkzaamheden.

De RICS volgt de lijn dat taxatiestandaarden strenger worden naarmate het vertrouwen van derden meer in het geding is. Vertrouwen van derden speelt een rol bij bijvoorbeeld taxaties voor financiering (vertrouwen van de financier) of jaarrekeningen en prospectussen (het vertrouwen van onder anderen de aandeelhouders).

1.4.8 Overige taxatiestandaarden

Met de taxatiestandaarden van de IVSC, TEGoVA en de RICS zijn de belangrijkste 'wetboeken' voor taxaties wel behandeld. Voor de volledigheid noemen we nog de taxatiestandaarden van het Appraisal Institute en de Appraisal Foundation. Het Appraisal Institute is de evenknie van de RICS in de Verenigde Staten. Begin jaren tachtig van de vorige eeuw heeft dit instituut The Appraisal Foundation opgericht, met als doel het creëren van eenduidige taxatiestandaarden. De Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) van The Appraisal Foundation zijn sindsdien overgenomen door alle belanghouders van taxaties in de Verenigde Staten. Voor de Nederlandse praktijk zijn de USPAP van beperkt belang, maar toch willen we ze in dit leerboek niet onvermeld laten omdat taxatiestandaarden uit de Verenigde Staten een grote invloed hebben gehad op de ontwikkeling van de hele professie, ook in Nederland.

1.5 De professionele vastgoedtaxateur

De internationale taxatiestandaarden bevatten regels waaraan professionele vastgoedtaxateurs moeten voldoen. Essentieel voor een professionele, vakbekwame taxateur is dat hij integer, onpartijdig en onbevooroordeeld is en billijk en eerlijk handelt. Voor Nederland achten wij maatgevend hoe het NRVt de competenties van de taxateur (wat moet hij kennen en kunnen) en gedrags- en beroepsregels (houding en gedrag) omschrijft.

We beginnen bij de internationale taxatiestandaarden, want daar richt het NRVt zich naar. We zullen zien dat de kernbeginselen in hoge mate overeenstemmen met elkaar.

1.5.1 IVSC en TEGoVA

De IVS definiëren een 'taxateur' als een persoon, een groep personen of een onderneming die beschikt over de kwalificaties, bekwaamheid en ervaring die nodig zijn om een taxatie op objectieve, onbevooroordeelde en deskundige wijze uit te voeren.

Het taxatieproces vereist van de taxateur onpartijdige oordelen over de betrouwbaarheid van inputparameters en uitgangspunten. Voor een geloofwaardige taxatie is het van belang dat deze oordelen worden gegeven op een wijze die transparantie bevordert en de invloed van subjectieve factoren op het proces minimaliseert. Een oordeel dat bij een taxatie wordt gehanteerd, moet objectief worden toegepast om bevooroordeelde analyses, opinies en conclusies te voorkomen. Objectiviteit – wat wij lezen

als ‘onbevooroordeeld zijn’ – verplicht de professionele taxateur te voorkomen dat zijn professionele of zakelijke oordeel in gevaar wordt gebracht door vooringenomenheid, belangenverstrengeling of onbehoorlijke invloed van anderen. De taxateur moet beschikken over de technische vaardigheden, ervaring en kennis om het werk van specialisten te begrijpen, te interpreteren en te gebruiken: hij moet vakbekwaam zijn.

Professioneel
gedrag

De *IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers* geeft een kader voor professioneel gedrag. Als ‘fundamentele beginselen’ zijn ze hoofdzakelijk conceptueel en compact geformuleerd. Het is voor de integriteit van het taxatieproces van wezenlijk belang dat degenen die zich op taxaties baseren, erop kunnen vertrouwen dat die taxaties worden uitgevoerd door taxateurs die over de relevante ervaring, vaardigheden en oordeelkundigheid beschikken, die professioneel handelen en die vrij van onbehoorlijke beïnvloeding of vooringenomenheid tot hun oordeel komen.

Fundamentele
beginselen

Fundamentele beginselen (IVSC)

De professionele taxateur wordt geacht zich te houden aan de volgende ethische normen:

1. **integriteit:** eerlijk en open zijn in professionele en zakelijke relaties;
2. **objectiviteit:** geen ruimte bieden voor belangenverstrengeling, onbehoorlijke beïnvloeding of vooringenomenheid die zijn professionele of zakelijke oordeel beïnvloedt;
3. **deskundigheid:** op peil houden van de professionele kennis en vaardigheden die vereist zijn om te kunnen garanderen dat de aan een opdrachtgever of werkgever geleverde dienst gebaseerd is op actuele ontwikkelingen binnen de beroepspraktijk, in de wetgeving en op het gebied van taxatietechnieken;
4. **vertrouwelijkheid:** vertrouwelijk omgaan met informatie die verkregen is in het kader van professionele en zakelijke relaties, en dergelijke informatie niet bekendmaken aan derden zonder daarvoor de uitdrukkelijke en specifieke toestemming te hebben verkregen (tenzij wettelijk of beroepshalve een recht of plicht daartoe bestaat), noch om informatie te gebruiken voor eigen voordeel of dat van derden;
5. **professioneel gedrag:** met toewijding handelen en werkzaamheden tijdig voltooien in overeenstemming met toepasselijke wettelijke vereisten en technische en professionele standaarden. Te allen tijde handelen in het publieke belang en handelingen vermijden die schadelijk zijn voor de reputatie van de beroepsgroep.

Risico's voor het naleven van de fundamentele beginselen kunnen op verschillende manieren ontstaan. Als risico wordt onder meer de behartiging van het eigenbelang van de taxateur genoemd. Maar ook het risico dat de taxateur de belangen van een opdrachtgever of werkgever op een zodanige wijze behartigt dat de objectiviteit van de taxateur in gevaar komt. Ook kan een taxateur zich onder druk gezet voelen om een bepaalde waarde af te geven. Er moeten maatregelen genomen worden om de risico's uit te sluiten of tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen. Zo kunnen waarborgen opgenomen worden in de gedragsregels van een beroepsorganisatie van taxateurs en in interne werkprocedures en kwaliteitscontroles van een bedrijf.

De TEGoVA-gedragscode is, kort maar krachtig geformuleerd, gebaseerd op professioneel gedrag en de verwachting van opdrachtgevers dat een taxatie professioneel wordt uitgevoerd door een gekwalificeerde taxateur. Als kernwaarden ziet men: eerlijkheid, gepast professioneel respect voor anderen en inachtneming van de standaarden, verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid. In de kern worden dezelfde ethische normen gehanteerd als in de IVS.

1.5.2 NRVT

Reglement
Gedrags- en
Beroepsregels

Een Register-Taxateur is gehouden aan zogenoemde 'fundamentele beginselen' die zijn vastgelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. In dit reglement is rekening gehouden met bestaande (internationale) ethische codes, zoals vastgesteld door EVS en IVS, en er is daar zoveel mogelijk bij aangesloten. Het NRVT formuleert als fundamentele beginselen:

- professioneel gedrag;
- integriteit;
- objectiviteit en onafhankelijkheid;
- vakbekwaamheid;
- zorgvuldigheid en transparantie;
- vertrouwelijkheid.

Bij het naleven van het reglement moet de Register-Taxateur professionele oordeelsvorming toepassen, waarbij hij zich baseert op wat een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde aanvaardbaar en toereikend acht en op de omstandigheden die hij kent of behoort te kennen. Integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid behoren hoog in het vaandel van de Register-Taxateur te staan. De taxateur stelt de marktwaarde en de markthuurwaarde onafhankelijk van de opdrachtgever vast.

Professioneel gedrag houdt onder meer in dat de taxateur zich altijd houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving.

Integriteit is een belangrijk punt. De Register-Taxateur moet in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht optreden en ervoor zorgen dat hij te allen tijde integer handelt. Dat betekent in ieder geval (de schijn van) belangenverstrengeling vermijden en het vermijden van relaties met partijen die het vertrouwen in de branche kunnen schaden. Als de Register-Taxateur betrokken is bij, of in verband wordt gebracht met niet-integer handelen van anderen, moet hij maatregelen nemen die zijn gericht op het beëindigen van dit handelen. Als dat niet kan of als deze maatregelen niet leiden tot het beëindigen van het niet-integer handelen, geeft hij de opdracht terug.

Objectiviteit en onafhankelijkheid houden in dat de Register-Taxateur een opdracht alleen mag aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, onafhankelijk, in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen. Als er sprake is van ongepaste beïnvloeding, bijvoorbeeld door zijn werkgever of een opdrachtgever, moet de taxateur stoppen met het verrichten van zijn diensten. Elke schijn van het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit moet vermeden worden.

Vakbekwaamheid betekent dat de taxateur zijn kennis en vaardigheden op peil houdt. Als hij voor een opdracht niet de juiste kennis of vaardigheden bezit, moet hij die alsnog verwerven of maatregelen nemen om alsnog te voldoen aan de eisen, bijvoorbeeld door een collega met de juiste expertise in te schakelen.

Zorgvuldigheid en transparantie vereisen dat de Register-Taxateur zijn opdrachten nauwgezet, grondig en tijdig uitvoert.

Vertrouwelijkheid tot slot verplicht de Register-Taxateur die de beschikking krijgt over gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent, of redelijkerwijs moet vermoeden, tot geheimhouding van die gegevens of inlichtingen. Er zijn in het reglement enkele uitzonderingen op deze regel opgenomen. Bijvoorbeeld als de Register-Taxateur volgens een wettelijk voorschrift of op basis van de NRVt-reglementen verplicht is gegevens of inlichtingen aan derden te verstrekken.

1.5.3 Vakbekwaamheid: beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur

Vakbekwaamheid
Beroepscompetentieprofiel

Een opdrachtgever of gebruiker van een taxatierapport moet erop kunnen vertrouwen dat de taxateur ethisch en integer handelt en de geldende (inter)nationale taxatieregels en taxatieprocedures van de IVS, de EVS en het NRVt volgt. Het NRVt heeft in haar Reglementen en Praktijkhandreikingen vastgelegd dat de Register-Taxateur vakbekwaam is en zijn

vakbekwaamheid moet onderhouden. Het Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur beschrijft de werkzaamheden en competenties die nodig zijn om het beroep van Register-Taxateur uit te oefenen. Uitgangspunt is de beroepsbeoefenaar die drie tot vijf jaar in het beroep werkzaam is.

Kerntaken in het taxatieproces

Kerntaken
taxatieproces

Het beroepscompetentieprofiel onderscheidt zes kerntaken, in de volgorde van stappen die de taxateur in het taxatieproces neemt: Contracteren → Rechercheren → Analyseren → Waarderen → Rapporteren → Archiveren.

Deze volgordelijke taken zien we ook terug in de internationale taxatiestandaarden. Voor elk van de stappen zijn een aantal taken te benoemen.

Zes stappen in het taxatieproces volgens het beroepscompetentieprofiel

Contracteren

- opdracht verwerven;
- onafhankelijkheid en deskundigheid controleren;
- gegevens opvragen en vastleggen;
- uitvoering opdracht bepalen;
- opdrachtvoorwaarden/offerte opstellen;
- opdrachtbrief opstellen en vastleggen;
- administratie en financiën rondom de opdrachtverstrekking afhandelen;
- aftersales verzorgen.

Rechercheren

- informatie verzamelen en controleren;
- onderzoekgegevens vastleggen.

Analyseren

- onderzoekgegevens selecteren en onderbouwd koppelen aan het object;
- marktanalyse uitvoeren, vastleggen en onderbouwd koppelen aan het object;
- objectanalyse uitvoeren, vastleggen en onderbouwd koppelen aan het object;
- concluderen.

Waarderen

- referentiekenngetallen vaststellen met betrekking tot het te taxeren object;
- waarderingsmethode kiezen en toepassen;
- waarde vaststellen.

Rapporteren

- rapportage opstellen en onderbouwen;
- rapportage controleren en laten controleren;
- rapportage vastleggen en presenteren;
- administratie en financiën rondom de rapportage afhandelen;
- aftersales verzorgen.

Archiveren

- taxatieproces sluitend vastleggen.

Vakdeskundigheid

Een Register-Taxateur moet van vele markten thuis zijn. Hij moet beschikken over vakkennis en -vaardigheden op de volgende (vak)gebieden:

- bedrijfseconomie;
- bouwkunde;
- communicatie;
- ethiek en integriteit;
- fiscaliteit;
- omgevingsanalyse (zowel object als sector/segment);
- privaatrecht;
- publiek recht;
- vastgoedeconomie;
- vastgoedfinanciering;
- (vastgoed)rekenen;
- waarderingsleer.

Samenvatting

- De taxatieleer is een multidisciplinair vakgebied dat essentieel is voor het leveren van accurate en betrouwbare vastgoedtaxaties.
- Taxaties van professionele taxateurs zijn van groot belang voor het verzekeren van betrouwbare waarderingen. Deze taxaties vormen de basis voor belangrijke zakelijke en financiële beslissingen in de vastgoedmarkt. De deskundigheid van taxateurs en het naleven van erkende standaarden zijn hierbij cruciaal.
- Een taxatie is een geldelijke schatting van de waarde van een object, uitgevoerd door een professionele taxateur.
- Er zijn drie gezaghebbende taxatiestandaarden: de International Valuation Standards (IVS), de European Valuation Standards (EVS, *Blue Book*), en de RICS Valuation Global Standards (*Red Book*).
- De taxatiestandaarden bevatten definities, voorschriften, richtlijnen en toelichtingen die essentieel zijn voor de uniformiteit en betrouwbaarheid van vastgoedtaxaties.
- De belangrijkste vereisten voor een professionele taxateur zien op ethische principes, vakbekwaamheid en het belang van onpartijdigheid en objectiviteit in het taxatieproces. Deze elementen zijn cruciaal voor het vertrouwen in en de integriteit van de taxatiepraktijk.
- Het beroepscompetentieprofiel van de Register-Taxateur omvat de kerntaken en vakgebieden waarin een taxateur bekwaam moet zijn.