

---

# Taxatieleer vastgoed 1



Noordhoff Uitgevers

---

Peter C. van Arnhem  
Tom M. Berkhout  
George G.M. ten Have

---

Zesde druk



# Taxatieleer vastgoed 1

**Peter C. van Arnhem  
Tom M. Berkhout  
George G.M. ten Have**

---

Zesde druk

Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

Ontwerp omslag: G2K, Groningen/Amsterdam

Omslagillustratie: Corbis

Foto's binnenwerk: Brandx pictures

Eventuele op- en aanmerkingen over deze of andere uitgaven kunt u richten aan:  
Noordhoff Uitgevers bv, Afdeling Hoger Onderwijs, Antwoordnummer 13, 9700 VB  
Groningen, e-mail: info@noordhoff.nl

*Aan de totstandkoming van deze uitgave is de uiterste zorg besteed. Voor informatie die desondanks onvolledig of onjuist is opgenomen, aanvaarden auteur(s), redactie en uitgever geen aansprakelijkheid. Voor eventuele verbeteringen van de opgenomen gegevens houden zij zich aanbevolen.*

Deze uitgave is gedrukt op FSC-papier.

0 / 13

© 2013 Noordhoff Uitgevers bv, Groningen/Houten, The Netherlands

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet van 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Voor zover het maken van reprografische verveelvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16h Auteurswet 1912 dient men de daarvoor verschuldigde vergoedingen te voldoen aan Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.reprorecht.nl](http://www.reprorecht.nl)). Voor het overnemen van (een) gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet 1912) kan men zich wenden tot Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, [www.stichting-pro.nl](http://www.stichting-pro.nl)).

*All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of the publisher.*

ISBN (ebook) 978-90-01-84972-6

ISBN 978-90-01-82379-5

NUR 163

# Ten geleide

Prof. drs. P. P. Kohnstamm

Emeritus hoogleraar Vastgoedkunde Universiteit van Amsterdam

Voorzitter Centraal College van Deskundigen van Stichting VastgoedCert

In 1989 werd de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (SBV) – nu omgedoopt in ASRE – opgericht. Ik werd toen benoemd als eerste hoogleraar/directeur. Dit was een initiatief van de NEPROM, NVM en de Rijksgebouwendienst. George ten Have was toen bestuurslid van de NVM en hij werd in de rol van taxatie-expert gevraagd als docent voor de postdoctorale opleiding Vastgoedkunde. Oorspronkelijk werkte hij met uitgebreide syllabi van eigen hand, omdat er op het gebied van ‘taxatieleer’ geen Nederlandstalig studiemateriaal voorhanden was. George besloot om een echt leerboek uit te brengen. Na twee jaar hard werken verscheen in 1992 de eerste druk van *Taxatieleer Onroerende Zaken*. Vele honderden MRE-studenten en enkele duizenden makelaars/taxateurs in opleiding hebben dit leerboek als verplichte literatuur moeten bestuderen. In 2011 kwam de vijfde geheel herziene druk uit. Waarlijk een compliment waard voor George, die zich geleidelijk had ontwikkeld tot een van de meest gezaghebbende taxateurs in de praktijk en daarnaast tot veruit de belangrijkste auteur op het gebied van taxeren en waarderen. De vijfde druk van *Taxatieleer vastgoed* was helaas de laatste waaraan George heeft kunnen werken, want hij overleed april 2011.

Het doet mij deugd dat twee van mijn en zijn oud MRE-studenten, te weten Peter van Arnhem en Tom Berkhout, zijn werk voortzetten en nu ligt er dan een zesde druk, waarin de nieuwste ontwikkelingen op taxatiegebied zijn verwerkt. Op vele plaatsen hebben de nieuw toegetreden auteurs een lans gebroken voor de verbetering van de professionele opleiding van taxateurs.

De laatste jaren is er op het gebied van taxeren veel gebeurd. De IFRS-richtlijnen zijn door de grote vastgoedondernemingen ingevoerd en het belang van juiste taxatierichtlijnen is sterk toegenomen.

De bankencrisis vanaf 2008 is sterk verbonden met woningmarkten en markten voor commercieel vastgoed. Overal rijst de vraag wat de onderpannen werkelijk waard zijn. Bij gebrek aan transacties in de markt wordt taxeren steeds moeilijker en in toenemende mate spelen theoretische modellen een overheersende rol.

De rol van de taxateur wordt steeds belangrijker en die komt bij de grote vastgoedbeleggers op hetzelfde niveau als die van de accountant. Taxatie-instructies (Red Book en International Valuation Standards), gedragsregels, certificatie en toezicht op taxaties zijn inmiddels ingevoerd, maar alles staat en valt met de kennis en deskundigheid van de taxateur. Dit leerboek en naslagwerk heeft daar de afgelopen jaren een belangrijke rol bij vervuld. Het is mij een groot genoegen de zesde druk van *Taxatieleer vastgoed* bij de lezer te mogen introduceren.

# Ten geleide

*Ellen ten Have-Albers*

Enkele maanden voor het heengaan van George, vroeg ik hem hoe het verder zou moeten met het herzien van zijn boeken indien hij mocht komen te overlijden. George noemde mij enkele namen van collega's waar ik in dat geval dan maar eens mee moest gaan praten. Mensen die voorheen als zijn klankbord fungeerden.

George had er alle vertrouwen in dat zijn erfgoed, zijn levenswerk, bewaard zou blijven.

Gelukkig is dit met het verschijnen van deze zesde druk bewaarheid gebleken. Daarvoor ben ik Tom en Peter zeer erkentelijk. Ik weet hoeveel tijd en discipline het kost om deze boeken te herzien. Ik wil mijn welgemeende bewondering en respect uitspreken voor beide auteurs.

De hoofdstukken 4 en 5 zijn onverkort van George zijn hand gebleven.

Een boek van George kan niet beginnen zonder inleiding van Pé Kohnstamm. Hartelijk bedankt Pé. George hechtte zeer aan jouw bijdragen.

# Woord vooraf

Vanaf ongeveer 1990 is de Nederlandse vastgoedbranche sterk geprofessionaliseerd en is de uitdaging van de taxateurs van onroerende zaken groter dan ooit tevoren. Was het in de daaraan voorafgaande jaren nog mogelijk voor de taxateur zich te beroepen op zijn ervaring en kennis, tegenwoordig vraagt de consument om een uitgebreide analyse en onderbouwing. Ook in de professionele markt ontwikkelen de taxatietechnieken en taxatierichtlijnen zich in een hoog tempo. Wat gisteren nog vooruitstrevend was, is vandaag alweer achterhaald. Het is dan ook van belang dat cursussen en studieboeken over de taxatieleer niet achterblijven.

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 genoemd worden en in zijn carrière heeft hij een stevig fundament onder het taxatievak gelegd. Die basis ligt besloten in *Taxatieleer vastgoed*, maar is bij iedere nieuwe editie geactualiseerd en aangescherpt. Helaas overleed George vlak voor het verschijnen van de vijfde editie. In deze zesde editie hebben wij geprobeerd om op eenzelfde gefundeerde wijze de nieuwe ontwikkelingen weer te geven en een compleet werk af te leveren voor zowel de student als de professional die in aanraking komt met het vak Taxatieleer.

*Taxatieleer vastgoed* is geschreven voor eenieder die met taxaties en de taxatieleer te maken krijgt. Het is een praktisch leerboek voor studenten Vastgoed en Makelaardij, registermakelaar-taxateur en/of gespecialiseerd register-taxateur. 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, hoe een 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 professionals die in hun dagelijks werk met taxaties te maken hebben. Het boek biedt achtergrondinformatie over de taxatieleer, technieken en richtlijnen. Het biedt oplossingen voor specifieke problemen in de praktijk. De professionele opdrachtgevers zoals projectontwikkelaars, beleggers en financiers, hebben behoefte aan achtergrondinformatie over de taxatieleer en maken vaak gebruik van de technieken en richtlijnen van de taxateur. Ten slotte zullen ook andere beroepsgroepen dit boek als referentie gebruiken. Met name de 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.

De afgelopen paar jaar hebben er, vooral op het gebied van de internationale richtlijnen voor taxaties, grote veranderingen plaatsgevonden. Dat vroeg om actualisatie van het boek. En met deze actualisatieslag is ook de structuur van het boek aangepast.

Bij het actualiseren van deze editie hebben wij dankbaar gebruikgemaakt van waardevolle suggesties van: drs. Hans D. Grönloh RA MRE; prof. dr. Aart Hordijk MRICS; ing. Bart Huijts RT MRICS (NVM-SOM) en Edwin de Brauwer RT MRICS (Fontys); Angélique Overzet (Saxion); collega's en studenten. Wij hopen dat wij na het verschijnen van deze zesde druk ook op uw aanbevelingen mogen rekenen.

Enkele (onderdelen van) hoofdstukken, met name hoofdstuk 4 Interne (object)analyse en hoofdstuk 5 Externe (omgevings)analyse hebben wij geheel van de hand van George willen laten. Aanbevelingen zien wij graag tegemoet op [info@noordhoff.nl](mailto:info@noordhoff.nl).

Drs. P.C. van Arnhem MRE RMT RT FRICS  
Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS  
Voorjaar 2013



# Inhoud

**Studiewijzer 11**

## **DEEL A**

**Grondslagen van de taxatieleer 15**

### **1 Taxatieprofessie 17**

- 1.1 Kernbegrippen 18
- 1.2 Ontstaan van de moderne taxatieleer 18
- 1.3 Taxateur 20
- 1.4 Taxatiestandaarden 26  
Samenvatting 34

### **2 Fundamentele taxatiebeginselen 37**

- 2.1 Vastgoed 38
- 2.2 Waarde 41
- 2.3 Waardebegrippen 44
- 2.4 Markt 58  
Samenvatting 73

### **3 Taxatieproces 75**

- 3.1 Opdracht 77
- 3.2 Identificatie 81
- 3.3 Gegevensverzameling en -analyse 85
- 3.4 Analyse van de optimale aanwending 89
- 3.5 Toepassing van de taxatiemethode 92
- 3.6 Verzoening 96
- 3.7 Taxatierapport 98
- 3.8 Toetsing van taxaties 101  
Samenvatting 114

## DEEL B

### Analyse van het vastgoedobject 117

#### 4 Interne (object)analyse 119

- 4.1 Objectafbakening 120
- 4.2 Grond 121
- 4.3 Milieu 125
- 4.4 Gegevens bij het Kadaster 130
- 4.5 Aankomsttitel 146
- 4.6 Bouwkundige aspecten 147
- 4.7 Bestemming van grond en opstal 152
- 4.8 Huursituatie 163  
Samenvatting 169

#### 5 Externe (omgevings)analyse 173

- 5.1 Macro-economische factoren 174
- 5.2 Regio en plaats 184
- 5.3 Buurt 193  
Samenvatting 200

## DEEL C

### Taxatiemethoden 203

#### 6 Drie taxatiebenaderingen 205

- 6.1 Substitutie 206
- 6.2 Marktconformiteit 207
- 6.3 Impliciete en expliciete methoden 207
- 6.4 Verzoening 208
- 6.5 Introductie van de comparatieve benadering 208
- 6.6 Introductie van de inkomstenbenadering 209
- 6.7 Introductie van de kostenbenadering 211  
Samenvatting 212

#### 7 Comparatieve benadering 215

- 7.1 Vergelijkingsmethode 216
- 7.2 Regressiemethode 224  
Samenvatting 239

## **8** **Inkomstenbenadering** 241

- 8.1 Rendement en yield 242
- 8.2 Kapitalisatiemethode 252
- 8.3 Discounted cash flow-methode 299
- 8.4 Draagkrachthuurmethode 307
- 8.5 Gross operating profit-methode 311
- 8.6 Residuelewaardemethode 325  
Samenvatting 339

## **9** **Kostenbenadering** 343

- 9.1 Vervangingswaardemethode 344
- 9.2 Calculatietechnieken voor de  
brutovervangingswaarde van de opstal 366  
Samenvatting 378

## **DEEL D**

### **Toepassingen van de taxatieleer** 381

## **10** **Jaarverslaggeving en vastgoedwaardering** 383

- 10.1 Wettelijk kader 384
- 10.2 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving 385
- 10.3 Doel en kenmerken van de jaarrekening 387
- 10.4 Eigengebruiksvastgoed en beleggingsvastgoed 389
- 10.5 Centrale waarderingsgrondslagen voor  
vastgoed 390
- 10.6 Richtlijn 212 Materiële vaste activa 396
- 10.7 Richtlijn 121 Bijzondere waardeverminderingen 401
- 10.8 Richtlijn 213 Vastgoedbeleggingen 404
- 10.9 Richtlijn 220 Voorraden 408
- 10.10 Richtlijn 221 Onderhanden projecten 409
- 10.11 Richtlijn 292 Leasing 410
- 10.12 Bijzondere bedrijfstakken 413
- 10.13 IFRS 13 Fair Value Measurements 421  
Samenvatting 424

## **11** **Vastgoedfinanciering** 429

- 11.1 Hypotheekrecht 430
- 11.2 International Valuation Standards 434
- 11.3 European Valuation Standards 436  
Samenvatting 438

## **12 Waardering van zakelijke rechten 441**

- 12.1 Recht van erfpacht en opstal in het algemeen 442
- 12.2 Contractuele bepalingen bij zakelijke rechten 445
- 12.3 Contant maken van toekomstige geldbedragen 451
- 12.4 Taxatiemodel voor zakelijke rechten 454
- 12.5 Bepaling van de nieuwe canon 468
- 12.6 Diverse erfpachtstelsels in de praktijk 470
- 12.7 Overdrachtsbelasting 473  
Samenvatting 475

## **13 Fiscaliteit en waardering 477**

- 13.1 Waarde in het economische verkeer 478
- 13.2 Waarde in het economische verkeer voor de Wet WOZ 488
- 13.3 Waardering van vastgoed in de winstsfeer 495
- 13.4 Waarderen voor de overdrachtsbelasting 502
- 13.5 Erf- en schenkbelasting 503  
Samenvatting 506

Literatuur 508

Lijst van afkortingen 510

Lijst van symbolen 513

Over de auteurs 515

Register 516

# Studiewijzer

## Opzet van de uitgave

De methode *Taxatieleer vastgoed* bestaat uit twee afzonderlijke boeken. *Taxatieleer vastgoed 1* behandelt voornamelijk de onderwerpen die een taxateur van woningen en eenvoudige niet-woningen tegenkomt in zijn praktijk. *Taxatieleer vastgoed 2* gaat meer in op de eisen die gesteld worden aan de gespecialiseerde taxateur. Om de onderwerpen van *Taxatieleer vastgoed 2* goed te kunnen begrijpen, is het noodzakelijk om eerst *Taxatieleer vastgoed 1* te bestuderen.

Voor u ligt het eerste boek. *Taxatieleer vastgoed 1* is opgebouwd uit vier delen, waarin de grondslagen van het taxatievak en de belangrijkste praktijktoepassingen worden behandeld.

Deel A behandelt de (organisatie van de) taxatieprofessie, de fundamentele beginselen van de taxatieleer en het taxatieproces. Deel B gaat in op de interne (object)analyse en externe (omgevings)analyse. Deel C behandelt de drie benaderingen om waarde te bepalen: de comparatieve benadering, de inkomstenbenadering en de kostenbenadering. Deel D behandelt de belangrijkste toepassingen voor de praktijk: verslaggeving, financiering, zakelijke rechten en fiscaliteit.

In het figuur op de volgende pagina worden de 4 delen van het boek en de belangrijkste concepten van de *Taxatieleer* in onderling verband geplaatst.

## Leerdoelen

De studenten die *Taxatieleer vastgoed 1* als studiemateriaal gebruiken:

- hebben begrip van de rol, de verantwoordelijkheden en de wettelijke aansprakelijkheid van taxateurs bij de uitoefening van het beroep van taxateur;
- hebben inzicht verkregen in het doel van de taxatieopdracht;
- weten welke waarde moet worden vastgesteld;
- hebben kennis van diverse waardebegrippen;
- kunnen vaststellen welke informatie noodzakelijk is om op een juiste wijze een taxatieopdracht te kunnen uitvoeren en om tot een verantwoord waardeoordeel te komen;
- kunnen verschillende methoden van waardebepaling toepassen en begrijpen;
- kunnen doeltreffend en correct rapporteren en aangeven welke factoren een rol hebben gespeeld bij de waardevaststelling;
- begrijpen het doel, de functie en de reikwijdte van een aantal specifieke taxaties;
- kunnen de verschillende typen vastgoedobjecten onderscheiden en kunnen daarbij de geëigende taxatiemethoden en waardebegrippen toepassen.

Schema: opbouw *Taxatieleer vastgoed 1*

|                        |  |  |   |             |
|------------------------|--|--|---|-------------|
| Deel A<br>Grondslagen  | Taxatieprofessie                         | Beginselen   | Taxatieproces   |             |
|                        | De taxateur<br>Standaarden               | Waarde en prijs<br>Value- en worth-concept<br>Waardebegrippen<br>Markt   | Opdracht<br>Analyse<br>Methoden<br>Verzoening<br>Rapportage |             |
| Deel B<br>Analyse      | Intern<br>(Object)                       |  | Extern<br>(Omgeving)  |             |
| Deel C<br>Methoden     | Benaderingen                             |  |   |             |
|                        | Comparatief                              | Inkomsten  | Kosten  |             |
|                        | Vergelijkingsmethode<br>Regressiemethode | Kapitalisatiemethode<br>Discounted cash flow-methode<br>Draagkrachthuurmethode<br>GOP-methode<br>Residuele methode | Vervangingswaardemethode                                    |             |
| Deel D<br>Toepassingen | Jaarverslag                              | Financiering   | Zakelijke rechten   | Fiscaliteit |

De student kan na bestudering van *Taxatieleer vastgoed 1* in de algemene praktijk van de makelaar-taxateur aan de slag om de verworven kennis met praktijkervaring aan te vullen. Er is zo veel mogelijk rekening gehouden met de eisen die gesteld worden aan de persoonscertificatie tot registermakelaar-taxateur.

### Kennis van andere vakgebieden

Het waarderen van vastgoed kent veel aspecten die betrekking hebben op andere vakgebieden. Het zou te veel zijn om al die aspecten in één boek te behandelen. Er wordt van uitgegaan dat de lezer op de hoogte is van:

- het publiekrecht voor vastgoed: waaronder de Woningwet, Wet ruimtelijke ordening, belastingwetgeving;
- het privaatrecht voor vastgoed: waaronder zakenrecht, verbintenissenrecht, pachtrecht, rechtspersonenrecht;
- bouwkunde: waaronder constructieve opbouw, onderhoud, bouwfysische toepassingen en installatietechniek;
- economie: waaronder algemene economie, bedrijfseconomie, bedrijfsadministratie en marketing;
- financiële rekenkunde: waaronder contantewaardeberekening, annuïteitenberekening en samengestelde-interestberekening.

*Taxatieleer vastgoed* bevat waardevol studiemateriaal dat voorziet in uiteenlopende behoeften van de beoogde studenten. De paragrafen zijn zo kort mogelijk gehouden. Aan het eind van ieder hoofdstuk worden de voornaamste punten herhaald in een korte samenvatting. Aan het boek is een website

([www.taxatieleer.noordhoff.nl](http://www.taxatieleer.noordhoff.nl)) gekoppeld waarop diverse berekeningen in Windows Excel staan. Tevens is een aantal werkdocumenten, opgaven met uitwerkingen en actualia opgenomen.

### **Achterliggende gedachte**

Snelle en ingrijpende veranderingen stellen zware eisen aan het onderwijs van de taxatieleer. Enerzijds is het moeilijk om het lesmateriaal telkens bij te werken; anderzijds moet onderscheid worden gemaakt tussen algemene theorie en tijdelijke verschijnselen. De nadruk wordt daarom in deze uitgave gelegd op de moderne taxatieprincipes. Deze worden vervolgens toegelicht aan de hand van voorbeelden uit de hedendaagse praktijk. Telkens wordt een taxatie in deze uitgave beschreven als een persoonlijke schatting waarbij de taxateur (door de aanwending van methoden) indicaties inzake de waarde verkrijgt en deze vervolgens op basis van zijn – op zijn marktkennis en ervaring gestoeld – intuïtief inzicht verzoent. Wij laten ons van de eerste tot de laatste pagina leiden door de fundamentele beginselen waarop de moderne taxatieleer is gegrond. Door de praktijkvoorbeelden worden de achterliggende concepten in het juiste perspectief geplaatst. Hierdoor zijn de studenten naar onze verwachting beter voorbereid op de praktijk waarin zij werkzaam willen zijn.

### **Leidende principes**

In *Taxatieleer vastgoed* is gekozen voor de volgende algemene principes als leidraad:

- denken en werken vanuit fundamentele taxatieprincipes en taxatiebenaderingen;
- denken en werken vanuit internationale en nationale taxatiestandaarden;
- gerichtheid op taxaties. Studenten mogen niet uit het oog verliezen dat taxaties in de eerste plaats deel uitmaken van een ruimer beslissingsproces. Wij benadrukken dan ook steeds de rol van de taxateur als onderdeel van dat beslissingsproces van de opdrachtgever. De praktiserende taxateurs die dit boek als een leidraad voor de praktijk gebruiken, zullen deze processen herkennen en waarderen;
- nadruk op intuïtie. In alle gevallen wordt een intuïtieve benadering en uitleg van de desbetreffende principes gegeven voordat concrete situaties worden beschreven. De achterliggende ideeën worden eerst heel algemeen omschreven, waarna aan de hand van voorbeelden aanschouwelijk wordt gemaakt hoe de taxateur in bepaalde situaties te werk gaat.

|                        |  |  |   |             |
|------------------------|--|--|---|-------------|
| Deel A<br>Grondslagen  | Taxatieprofessie                         | Beginselen   | Taxatieproces   |             |
|                        | De taxateur<br>Standaarden               | Waarde en prijs<br>Value- en worth-concept<br>Waardebegrippen<br>Markt   | Opdracht<br>Analyse<br>Methoden<br>Verzoening<br>Rapportage |             |
| Deel B<br>Analyse      | Intern<br>(Object)                       |  | Extern<br>(Omgeving)  |             |
| Deel C<br>Methoden     | Benaderingen                             |  |   |             |
|                        | Comparatief                              | Inkomsten  | Kosten  |             |
|                        | Vergelijkingsmethode<br>Regressiemethode | Kapitalisatiemethode<br>Discounted cash flow-methode<br>Draagkrachthuurmethode<br>GOP-methode<br>Residuele methode | Vervangingswaardemethode                                    |             |
| Deel D<br>Toepassingen | Jaarverslag                              | Financiering   | Zakelijke rechten   | Fiscaliteit |



# DEEL A

## Grondslagen van de taxatieleer

- 1 Taxatieprofessie 17**
- 2 Fundamentele taxatiebeginselen 37**
- 3 Taxatieproces 75**

In het eerste deel gaan we in op de algemene principes en concepten die aan taxaties ten grondslag liggen. Eerst komen enkele aspecten van het vak van taxateur aan de orde: hoe is het vak ontstaan, hoe is het georganiseerd, welke type taxateurs bestaan er en wat zijn de regels die zij in acht hebben te nemen. Daarna gaan we in op de belangrijkste principes en concepten die tezamen de taxatieleer vormen. Tot slot gaan we na hoe een taxatie verloopt: van aanvraag tot rapportage.



# 1 Taxatieprofessie

- 1.1 Kernbegrippen**
- 1.2 Ontstaan van de moderne taxatieleer**
- 1.3 Taxateur**
- 1.4 Taxatiestandaarden**

Voordat de taxatieleer – de kern van dit boek – uiteen zal worden gezet, behandelen we enkele aspecten van het vakgebied van de taxateur. Wat is een taxateur en wat is een taxatie, hoe is de professie georganiseerd en waar staan de spelregels voor het taxeren? In dit hoofdstuk beschrijven we eerst kort de historische ontwikkeling van de taxatieleer. Daarna bekijken we wat de huidige eisen zijn die aan taxateurs gesteld worden en hoe de taxateurs zijn georganiseerd en geregistreerd. Tot slot laten we het belang zien van de kwaliteitsnormen voor taxaties in de taxatiestandaarden. Onderdelen uit deze taxatiestandaarden komen terug in diverse hoofdstukken en paragrafen, verspreid over dit boek.

## 1.1 Kernbegrippen

- Taxatie** Een taxatie is (naar het Latijnse 'taxare') een schatting van de 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 waardebepaling) wordt gesproken, doelen we op een schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van een schatting in een taxatierapport, dat wordt ondertekend door de taxateur.
- Taxateur** Een taxateur is een persoon die zijn beroep maakt van het produceren van deze schattingen.
- Taxatieleer** De taxatieleer is de discipline die betrekking heeft op het schatten van waarde. Het is een breed kennisgebied. Zoals in dit boek zal blijken, bestrijken de onderdelen van de taxatieleer verschillende disciplines, zoals de (micro)economie, marketing, financieringsleer, bedrijfskunde, geodesie, bouwkunde, ruimtelijke ordening en de diverse deelgebieden van het recht. In dit boek beperken we ons tot de taxatie van vastgoed. Op wat wel en niet onder 'vastgoed' wordt geschaard, komen we later terug.

## 1.2 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, namelijk 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 aldus aan: 'Explained by several Specimen valuations and adapted to the use of landlords, land-agents, appraisers.' De Engelsen mogen het vak van vastgoedtaxateur hebben uitgevonden (de hierna nog vaak te noemen RICS is opgericht in 1868), het zijn de Amerikanen die het vak de huidige vorm hebben gegeven.

De moderne 'taxatieleer vastgoed', het conceptuele kader waarbinnen de professie tegenwoordig opereert, is geworteld in de Amerikaanse crisis van 1929. Was gedurende de hausse van de 'roaring twenties' het taxeren nog een parttime bezigheid van met name estate-agents en ingenieurs, na de crisis van 1929 krijgt een beroepsgroep vorm die resulteert in de oprichting van the American Institute of Real Estate Appraisers (1932) en the Society of Real Estate Appraisers (1935). In 1989 gaan die twee op in het nu nog toonaangevende Appraisal Institute. In oktober 1932 verschijnt de eerste uitgave van de eerste jaargang van het *Appraisal Journal*. In dit kwartaalblad (na tachtig jaar nog steeds toonaangevende taxatieliteratuur) wordt in twee tot drie jaar de gehele moderne taxatieleer bediscussieerd en uitgescreven: market value, three approaches, highest and best use, risk and capitalization rate, apportionment, obsolescence, land residual, DCF versus initial yield, business value enzovoort. De meeste van deze onderwerpen worden – maar dan met hun Nederlandse namen – uitgelegd in dit boek.

In Nederland is de taxatiepraktijk dan nog lang niet zover. De taxatiepraktijk lijkt zich hier via vier gescheiden sporen te hebben ontwikkeld:

- onteigening;
- jaarverslaggeving;
- onroerendgoedbelasting;
- 'de markt' (bemiddeling en financiering).

### **Onteigening**

Het taxatiespoor van de onteigening heeft oude papieren. Sinds de Onteiningswet van kracht werd in 1851, hebben diverse hoogstaande taxatieverhandelingen het licht gezien. Een aardig 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 hantieren) en een complexe waardering van een erfpachtrecht en van het bloot eigendom. Van een gebundelde taxatieleer met enig geraamte is nog geen sprake; taxatieregels komen zeer casuïstisch aan bod. 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*.

### **Jaarverslaggeving**

Bij waardebepaling voor verslaggevingsdoeleinden komen we, als we teruggaan in de tijd, terecht bij Prof. Th. Limperg. Hij was hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam, toen hij in de jaren twintig zijn 'waardeleer' formuleerde. De basis van zijn (vervangings)waardeleer (wat zou een onderneming aan inkomen derven als zij het object miste) is terug te vinden in het Besluit Waardering Activa (uit 1983) en in de huidige Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Kernbegrippen zijn *vervangingswaarde* en *opbrengstwaarde*.

Het taxeren voor de jaarrekening komt aan bod in hoofdstuk 10.

### **Onroerendgoedbelasting**

Het taxatiespoor van (wat oorspronkelijk heette) de onroerendgoedbelasting heeft betrekking op taxaties ten behoeve van de heffing van (wat nu heet) de onroerendezaakbelasting. Er kwamen vanuit de Gemeentewet taxatienormen voor belastingheffing, door onder andere gemeenten, zogenoemde 'ad valorem'-taxaties. 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 (Wet WOZ) in 1995, werd de fiscale taxatieleer mede dankzij publicaties van de Waarderingskamer verder ontwikkeld. Kernbegrippen zijn *waarde in het economische verkeer* en *gecorrigeerde vervangingswaarde*.

### **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, assurantiën*. Deze



*Eerste Cursus der Makelaardij in Nederland* is uitgegeven door de NV Nationale Opleidingsschool Amsterdam in 1930. In dit boekwerk wordt een overzicht gegeven van de Nederlandse taxatieleer. Van de inhoud moet 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 deze 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, 1e jaargang, 1914). Zo wordt aandacht geschonken aan de ‘aansprakelijkheid van taxateurs tegenover de Zuider-Hypotheekbank voor een te hoge taxatie’. Het zou nog lang, tot de jaren tachtig van de vorige eeuw, duren voordat de eigentijdse taxatiemethoden in de markt (lees: tot de makelaars) zouden doordringen.

### **Integratie van de vier sporen**

In 1989 startte de Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde (tegenwoordig de Amsterdam School of Real Estate), opgericht en gefaciliteerd door de Universiteit van Amsterdam, de tweejarige Master of Real Estate-opleiding (MRE). In de opleiding werd voorzien in een stevige module taxatieleer, onderwezen door George ten Have. Het is de grote verdienste van Ten Have geweest dat hij de genoemde vier sporen heeft gebundeld, wat heeft geleid tot een conceptueel-samenhangende taxatieleer. *Taxatieleer Onroerende zaken* verscheen in eerste druk in 1992. Latere drukken volgden in 1997, en – gesplitst in twee delen – in 2002/2003 en 2007. De vijfde druk (van *Taxatieleer vastgoed 1*) dateert uit 2011. Het boek dat voor u ligt, is de zesde editie.

## **1.3 Taxateur**

Een taxateur is een persoon die zijn beroep maakt van het schatten van waarden van objecten. Zijn advisering resulteert in een schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de schatting in een taxatierapport, dat door hem wordt gedagtekend.

Er zijn verschillende typen taxateurs:

- 1 de taxateur en makelaar-taxateur;
- 2 de interne taxateur en externe taxateur;
- 3 de gecertificeerde taxateur en niet-gecertificeerde taxateur.

Hierna gaan we op de verschillende typen taxateurs in. We bekijken daarbij aansluitend in hoeverre de verschillende typen taxateurs al dan niet onafhankelijk zijn en hoe ze worden opgeleid.

### **1.3.1 Taxateur en makelaar-taxateur**

Traditioneel is het taxeren van (onroerende) zaken een (neven)activiteit van de makelaar. De makelaar was hetzij een onafhankelijk tussenpersoon dan

wel een eenzijdige belangenbehartiger die de koper of de verkoper vertegenwoordigde. Hij was degene die zich bij uitstek in de markt bewoog en kennis had van de vraag en het aanbod en aldus als beste toegerust om de prijzen (waarden) van zaken te bepalen. Daarbij kwam nog dat in het verleden – voordat het internet bestond – de makelaarsvitrine de letterlijke ontmoetingsplaats was van vraag en aanbod. Ondanks de trend tot functiescheiding, dat wil zeggen scheiding van het beroep van de taxateur van het beroep van de makelaar, treft men de sterke band tussen makelaar en taxateur nog aan in de wet, en wel in het Wetboek van Koophandel (WvK). Art. 62 WvK luidt:

- ‘1. Onder tussenpersoon wordt verstaan degene die:
- a zijn bedrijf maakt van het verlenen van bemiddeling bij het totstandbrengen en het sluiten van overeenkomsten in opdracht en op naam van personen tot wie hij niet in een vaste dienstbetrekking staat,
  - b beherend vennoot van een vennootschap of bestuurder van een rechtspersoon is die haar bedrijf maakt van het verrichten van de in onderdeel a genoemde handelingen, of
  - c in arbeidsovereenkomst staande tot een persoon, vennootschap of rechtspersoon als bedoeld in dit artikel, namens zijn werkgever de in onderdeel a genoemde handelingen verricht.
2. Het in het eerste lid bedoelde bedrijf kan mede omvatten het bemonsteren en waarden van goederen en het uitbrengen van deskundigenberichten.’

## Tussenpersoon

De term tussenpersoon wordt in de praktijk nauwelijks gebruikt. De term makelaar komt overeen met de persoon die de werkzaamheden verricht zoals weergegeven in lid 1, en de term taxateur met de persoon die de werkzaamheden verricht uit lid 2.

In de praktijk worden de functie van makelaar en de functie van taxateur vanouds door dezelfde persoon uitgeoefend, onder de naam makelaar-taxateur. In toenemende mate worden de twee functies echter door verschillende personen uitgeoefend. Dit geldt in het bijzonder bij de waardering van bedrijfsmatig vastgoed.

Er bestaan in de taxatiebranche verschillende opvattingen over de wenselijkheid van een combinatie van de makelaarsactiviteit en de taxateursactiviteit.

Degenen die pleiten voor een functiescheiding doen dat veelal op basis van het argument van de onafhankelijkheid van de taxateur. Dit argument ligt voor de hand. Als een taxateur voor een opdrachtgever, bijvoorbeeld de potentiële koper, een object ‘moet aankopen’ (om het in makelaars termen uit te drukken) terwijl hij hetzelfde pand eerder voor de huidige eigenaar/verkoper heeft gewaardeerd voor bijvoorbeeld de jaarrekening, dan heeft hij inzicht in de laatprijs van het pand. Deze kennis levert een belangenverstremming (conflict of interest) op.

Degenen die pleiten voor een functiemenging en menen dat het taxeren bij voorkeur een (neven)activiteit van de makelaar moet blijven, doen dat veelal op basis van een geheel ander argument, namelijk het inzicht in de markt. De makelaar, die dicht op de prijsvorming zit, is bij uitstek de persoon die de vraagzijde in beeld heeft en dus een beter marktinzicht heeft dan de taxateur ‘als theoretisch geleerde’, die het van raadpleging van databanken moet hebben.

## Belangenverstremming

# Wel of geen functiescheiding

De discussie tussen de voorstanders en tegenstanders van de functiescheiding blijft doorgaan. De voors en tegens (kort gezegd: onafhankelijkheid en specialisatie versus marktinzicht) vallen ook verschillend uit per type object: de zaak ligt bij de lokale woningmarkt anders dan bij het landelijk commercieel vastgoed. Ook komt in wisselende mate scheiding tussen makelaardij en taxatie voor bij de verschillende instituten en verenigingen waarlangs de branche zich heeft georganiseerd. De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) bijvoorbeeld, heeft bij haar type lidmaatschap nooit onderscheid willen maken tussen de twee activiteiten. De Royal Institution of Chartered

Surveyors (RICS) kent wel een streng onderscheid: taxeren is aan veel strengere regels onderworpen dan bemiddelen. De RICS reguleert daarbij echter niet op het niveau van de persoon van de beroepsbeoefenaars, maar op het niveau van de geleverde dienst: als iemand een taxatie uitbrengt, moet hij dat duidelijk communiceren en is hij aan strengere regels gehouden dan als hij bemiddelt. Stichting VastgoedCert tot slot hinkt – zoals we hierna zullen zien – op twee gedachten: de kamer Wonen en MKB kent een certificering als register makelaar-taxateur (RMT) en de kamer Bedrijfsmatig vastgoed een certificering als register-taxateur (RT).

In de branche zelf gaan veel (grotere) taxatiekantoren overigens op eigen wijze om met de problematiek wel of geen functiescheiding. Zij trachten de ‘best of both worlds’ – dus enerzijds de onafhankelijkheid van gespecialiseerde taxateurs en anderzijds het inzicht van de in de markt doorgedrongen bemiddelaars – te bereiken door weliswaar beide activiteiten in dezelfde organisatie op te nemen, maar ze te scheiden door middel van zogenaemde chinese walls. Deze chinese walls voorzien in een (fysieke en digitale) scheiding van afdelingen en moeten voorkomen dat informatie van de taxateurs ongewenst naar de makelaars gaat. Op deze constructie wordt overigens ook kritiek gehoord: boven de gescheiden bedrijfsonderdelen staat immers een managing director en die kan bezwaarlijk een Chinese muur door zichzelf laten lopen ...

## Chinese walls

## Interne taxateurs

### 1.3.2 Interne taxateur en externe taxateur

Professionele *interne taxateurs* brengen taxaties in loondienst uit; zij zijn in dienst bij de gebruiker van de taxatie. Denk bij interne taxateurs aan taxateurs die verbonden zijn aan financiële instellingen (de financiers), overheden (taxateurs-verwerfers of gemeentelijke WOZ-taxateurs) en de Belastingdienst (de ‘rijksschatters’).

## Externe taxateurs

Professionele *externe taxateurs* brengen taxaties uit in opdracht van de gebruiker van de taxatie. De taxatie wordt dan geleverd krachtens een opdrachtovereenkomst in de zin van Boek 7 titel 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De opdrachtnemer, in ons geval de taxateur, moet op grond van art. 7:401 BW bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.

### 1.3.3 Onafhankelijkheid van de taxateur

Ongeacht het specialisme of de werkzaamheden van de taxateur is de onafhankelijkheid van een taxateur een belangrijke kwestie.



Binnen het vakgebied zijn de spelregels vastgelegd in zogenoemde taxatie-standaarden. Zoals we in het volgende hoofdstuk zullen zien, zijn de Internationale Taxatie Standaarden of International Valuation Standards (IVS) de belangrijkste. Het is interessant de IVS-definitie van taxateur te bekijken. Een (interne of externe) taxateur is een persoon die:

- de noodzakelijke kwalificaties, competenties en ervaring heeft om een taxatie uit te voeren. De taxateur is een persoon met een goede reputatie die een opleiding heeft gevolgd aan een erkende opleidingsinstelling;
- relevante ervaring heeft en competent is ten aanzien van de markt en het type onroerende zaak waar de taxatie betrekking op heeft;
- kennis heeft van de ter beschikking staande methoden en technieken en deze correct kan toepassen;
- lid is van een erkend en nationaal taxatie-instituut;
- een leerweg van professionele educatie volgt gedurende zijn carrière; en
- alle vereisten uit een ethische code (bijvoorbeeld uit de IVS) navolgt.

Een taxateur mag een taxatie-opdracht alleen *aannemen* als hij onafhankelijk en onpartijdig is. Hij wordt voorts geacht de taxatie *uit te voeren* met een maximale onafhankelijkheid, onpartijdigheid en onbevooroordeeldheid en zonder invloed van enig persoonlijk belang.

### 1.3.4 Certificering van de taxateur

Vroeger konden makelaars en taxateurs worden beëdigd. Er bestond voor makelaars een mogelijkheid tot beëdiging ten overstaan van de rechtbank (op grond van het Wetboek van Koophandel) en voor specialistisch taxateurs ten overstaan van de Landelijke Vereniging van Kamers van Koophandel. De makelaar of de taxateur moest dan aantonen aan bepaalde opleidingseisen te voldoen en een proeve van bekwaamheid (de vaktest of praktijktoets) doorstaan die werd georganiseerd door de Kamer van Koophandel gelegen in het (toekomstig) werkgebied van de makelaar of taxateur. De vaktest bestond hierin dat de beroepsbeoefenaar onder toezienend oog van een commissie van makelaars (en veelal de secretaris van de Kamer van Koophandel) enkele panden moest opnemen ('s morgens) en enkele taxatierapporten moest uitwerken ('s middags).

In 2001 werd – in het kader van de operatie ‘marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit’ van de rijksoverheid (MDW) – de beëdiging als makelaar en als taxateur afgeschaft. Uitgangspunt was daarbij dat de branche zelf de zaken diende te regelen en ordenen. De diverse brancheverenigingen reageerden door een systeem van *persoonscertificatie* in te stellen. Het doel van de certificatieregeling was om gebruikers van makelaars- en taxatiediensten ervan te verzekeren dat de taxateur aan minimale vakbekwaamheidseisen voldoet.

Er zijn enkele organisaties actief op het gebied van de persoonscertificatie voor makelaars en taxateurs: de Stichting VastgoedCert, Stichting Certificering voor Makelaars en taxateurs (SCVM) en de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Elk van deze organisaties heeft een eigen visie op de vakbekwaamheidseisen die gesteld moeten worden aan een makelaar en/of taxateur.

### Stichting VastgoedCert

#### Stichting VastgoedCert

De Stichting VastgoedCert is een instelling voor registratie en certificering van makelaars en taxateurs in onroerende zaken. Zij is opgericht in 2004 en telt ongeveer 6.500 gecertificeerden. VastgoedCert wordt ondersteund door onder andere de brancheorganisaties Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (KNVR) en VastgoedPRO.

#### Kamer

VastgoedCert onderhoudt vijf certificatieschema's. Elk van de certificatieschema's heeft een specialisatie (een zogenoemde kamer): de kamer Wonen/MKB, de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed (BV), de kamer Landelijk Vastgoed (LV), de kamer WOZ en de kamer Marktanalyse en Modelmatige Waardebepaling (MA/MWB). Certificering met specialisatie 'wonen' kwalificeert als register makelaar-taxateur (hetgeen de taxateur kan aanduiden door de afkorting RMT achter de naam te plaatsen), certificering op basis van de overige specialisaties kwalificeert als register-taxateur (RT).

#### RMT RT

In 2011 heeft VastgoedCert binnen de specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed een deelregister geopend onder de naam 'special valuation'. De hierin toegelaten taxateurs zijn gespecialiseerd in taxaties op basis van de internationale standaarden IFRS en IVS voor jaarrekeningen, financieringen of arbitrage. Op deze internationale standaarden zullen we later nog ingaan. Toelating tot het deelregister geschiedt op basis van opleiding (de opleiding Real Estate Valuation van de Amsterdam School of Real Estate) en ervaring. Certificering kwalificeert als register-taxateur special valuation (RTsv).

#### RTsv

### Stichting Certificering voor Makelaars en Taxateurs<sup>1</sup>

#### Stichting Certificering voor Makelaars en Taxateurs

De Stichting Certificering voor Makelaars en Taxateurs (SCVM) is in 2001 opgericht na het afschaffen van de beëdiging van de makelaars en taxateurs. Het register wordt ondersteund door VBO Makelaar en VastgoedPRO en omvat ongeveer duizend geregistreerde personen. De SCVM-geregistreerde makelaars en taxateurs zijn in bezit van het certificaat makelaar/taxateur onroerende zaken of taxateur onroerende zaken.

Het SCVM-register wordt erkend door onder andere de Vereniging Eigen Huis (VEH), de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (verstrekker Nationale Hypotheek Garantie), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB), het Contactorgaan Hypothecair Financiers (CHF) en het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI). Taxatierapporten van een SCVM-geregistreerde worden aldus erkend door hypothecaire financiers.

### Royal Institution of Chartered Surveyors

#### Royal Institution of Chartered Surveyors

De Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) is een van origine Engels instituut voor vastgoeddeskundigen. Tegenwoordig is het een mondiaal instituut waarbij diverse disciplines zijn aangesloten: consultants, makelaars, bouwkostendeskundigen, rentmeesters, vastgoedjuristen, business valuers, planeconomen en vastgoedtaxateurs. De RICS beschikt over een eigen systeem voor persoonscertificering, het Valuer Registration Scheme (VRS). In het register kunnen leden van de RICS (members of fellows) zich inschrijven voor zover zij zich professioneel bezighouden met het uitbrengen van taxatierapporten. RICS-taxateurs zijn verplicht bij hun taxatiewerkzaamheden

1 Meer gedetailleerde en/of actuele informatie: [www.scvm.nl](http://www.scvm.nl).

een waarderingstandaard te volgen. Deze standaard heet de RICS Valuation Standard maar is beter bekend onder de naam Red Book. In paragraaf 1.4, taxatiestandaarden, wordt hieraan de nodige aandacht geschonken. In het VRS-register wordt uitgebreide informatie over de ervaring van leden opgenomen (een soort 'taxatie-cv'), zodat in voorkomend geval tuchtrechtelijk kan worden gecontroleerd of een door een lid uitgebrachte taxatie wel in overeenstemming met de richtlijnen is uitgevoerd. RICS-geregistreerde taxateurs gebruiken de titel RICS Registered Valuer (RRV).

Red Book

RRV

1

### 1.3.5 Opleiding tot taxateur

Het beroep van taxateur is niet beschermd en 'taxateur' is geen beschermd titel, register-taxateur is dat wel. De eerdergenoemde registers kennen een eigen opleidingstraject en eigen certificeringseisen. Hierna gaan we kort in op de eisen die vanuit de drie registers aan de opleiding worden gesteld: VastgoedCert, de Stichting Certificering voor Makelaars en Taxateurs en de Royal Institution of Chartered Surveyors.

#### VastgoedCert<sup>2</sup>

Voor elk van de specialisaties van VastgoedCert gelden eigen exameneisen. Iedere specialisatie begint met een basistheorie-examen. Voor de specialisatie moet de examenkandidaat een aanvullend theorie-examen doen. De kandidaat die de theoretische examens heeft gehaald, moet nog een praktijkexamen doen dat op het niveau van de specialisatie wordt afgenomen. Heeft een kandidaat ook het praktijkexamen gehaald, dan kan hij een verzoek indienen om in het register van de betreffende specialisatie te worden opgenomen. Bij toewijzing daarvan is certificering een feit. Het af te geven certificaat heeft een geldigheidsduur van vijf jaar. Wil een taxateur in aanmerking komen voor hercertificatie, dan moet hij kunnen aantonen dat hij aan een aantal vastgestelde bijscholingsverplichtingen heeft voldaan.

Er bestaan verschillende private opleidingsinstituten die opleiden voor de theorie- en praktijkexamens. De theorie-examens worden afgenomen door de stichting SVM-NIVO. Het diploma Vastgoed en Makelaardij (V&M) van vier hbo-instellingen geeft een vrijstelling voor het theoriegedeelte. Sinds 2010 bestaat de opleiding Real Estate Valuation (REV). Dit is een opleiding op academisch niveau die deel uitmaakt van het Master of Science in Real Estate (MScRE)-programma van de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Het met goed gevolg volgen van deze opleiding kan (afhankelijk van de werkervaring van de kandidaat) toelating geven tot het deelregister 'special valuation' van de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed van VastgoedCert.

#### Stichting Certificering voor Makelaars en Taxateurs<sup>3</sup>

De certificeringseisen voor de Stichting Certificering voor Makelaars en Taxateurs omvatten een theorie-examen en een praktijkexamen. De SCVM heeft de examens ondergebracht bij Cito. De opleidingen worden verzorgd door Beroepsopleiding Makelaars (BOM). Het certificaat heeft een geldigheidsduur van vijf jaar. De SCVM onderscheidt de certificatie van de woningmakelaar/taxateur, de makelaar/taxateur Bedrijfsmatig Vastgoed en de makelaar/taxateur Agrarisch Vastgoed.

2 Meer gedetailleerde en/of actuele informatie: [www.vastgoedcert.nl](http://www.vastgoedcert.nl).

3 Meer gedetailleerde en/of actuele informatie: [www.scvm.nl](http://www.scvm.nl).

Ingeschrevenen zijn verplicht meermalen per jaar deel te nemen aan bijscholingscursussen (permanente educatie), zodat de kennis en kunde gewaarborgd blijft.

#### **RICS<sup>4</sup>**

Voor inschrijving in het Valuer Registration Scheme (VRS) van de RICS moet de kandidaat lid zijn van de RICS en feitelijk werkzaam als taxateur. De taxateur treedt dan toe tot de Professional Group 'Valuation' van de RICS. Kandidaten kunnen RICS-lid worden langs verschillende toelatingsroutes. Zij moeten aan opleidingseisen voldoen (minimaal op hbo- of universitair niveau) en relevante werkervaring kunnen aantonen.

De RICS kent een systeem van accreditatie van bestaande opleidingen. Opleidingen die RICS geaccrediteerd zijn, zijn de volgende:

- TiasNimbas Business School, Executive Master in Real Estate (MRE);
- Bachelor degree Vastgoed en Makelaardij Fontys Hogeschool Eindhoven (instroom 2005 t/m 2009);
- MER-Opleiding Hanzehogeschool (instroom 1995 t/m 2000);
- Bachelor degree Vastgoed en Makelaardij van de Hanzehogeschool (instroom 2004 t/m 2008);
- Fontys Hogeschool Eindhoven (instroom 1993 t/m 1997) (MRE);
- Amsterdam School of Real Estate, Master in Real Estate (MRE);
- Amsterdam School of Real Estate, Master of Science in Real Estate (MSRE).

Als kandidaten aantoonbare werkervaring op voldoende hoog niveau hebben, kunnen ook andere vooropleidingen hun de mogelijkheid voor lidmaatschap geven. Alle kandidaten moeten mondeling een zogenoemd final assessment afleggen, waarin zij hun competenties moeten aantonen en laten blijken op het door RICS gewenste niveau werkzaam te zijn in het vastgoed.

## **1.4 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. In deze paragraaf gaan we in op de definitie en reikwijdte van taxatiestandaarden, de onderdelen die in een standaard 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 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

**Waarde**

<sup>4</sup> Meer gedetailleerde en/of actuele informatie: [www.ricseurope.eu](http://www.ricseurope.eu) → Group → RICS Nederland.

onderling onvergelykbaar zijn en dus niet bruikbaar voor de meeste doelen die opdrachtgevers bij taxaties voor ogen staan. De branche is gaan inzien dat het vak gebaat is bij niet alleen een vaste omschrijving van het waardebegrip, maar ook van andere zaken, bijvoorbeeld het begrip *zorgvuldige totstandkoming* van een waardering. 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:

Taxatiestandaarden zijn gezaghebbende (verzamelingen) 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 stakeholders. De 'kwaliteit' betreft enerzijds de betrouwbaarheid, validiteit, uniformiteit en transparantie van een waardebeoordeling en 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 daarnaar toe, het taxatieproces. Daarom omvatten taxatiestandaarden zowel ethische als conceptuele beginselen, alsook gedragsrichtlijnen en inhoudelijke beroepsregels.

De vermelding van een taxatiestandaard aan het begin van een taxatierapport zou de gebruiker idealiter volledige duidelijkheid moeten geven over alle gevolgde spelregels. Helaas is er niet één uitsluitend gebruikte taxatiestandaard. Taxateurs hebben wat dit betreft een achterstand bij de accountants, die meer helderheid en eenduidigheid hebben bereikt met hun standaarden voor de jaarverslaglegging, in de Richtlijnen Jaarverslaggeving (RJ). Er zijn voor vastgoedtaxateurs diverse standaarden, elk met een eigen status en reikwijdte. Daar komt bij dat de taxatiestandaarden nog behoorlijk in ontwikkeling zijn. Dat heeft te maken met de kredietcrisis sinds 2007, waardoor waardebeoordelingen van vastgoed meer dan ooit in de schijnwerper zijn komen te staan.

#### 1.4.2 Onderdelen van een taxatiestandaard

Taxatiestandaarden omvatten meestal de volgende onderdelen:

- a fundamentele taxatiebeginselen;
- b gedragsrichtlijnen [betreffende bijvoorbeeld de aanpak, werkwijze en (kantoor)organisatie];
- c ethische principes;
- d toepassingsregels.

Alle standaarden hebben een sectie waarin enkele fundamentele taxatiebeginselen worden omschreven, zoals de verschillende waardebegrippen of het beginsel van *optimale aanwending* of de toelaatbaarheid van *bijzondere uitgangspunten*.

In dit boek worden de fundamentele taxatiebeginselen – zoals die ook in de verschillende taxatiestandaarden terugkomen – in een apart hoofdstuk behandeld (hoofdstuk 2).

**Gedagsrichtlijnen**

Alle standaarden bevatten ook gedagsrichtlijnen. Het gaat hier om zorgvuldigheidsnormen waaraan taxateurs zich in het proces moeten houden: bij de bezichtiging (al dan niet verplicht), de verificatie van objectgegevens, het vastleggen van afspraken met de opdrachtgever, en dergelijke. Een aantal van deze zaken komt aan bod in hoofdstuk 3 Taxatieproces.

**Ethische regels**

Sommige standaarden omvatten ook ethische regels. Als dat het geval is, worden die meestal als eerste behandeld. Andere standaarden laten de ethiek aan de beroepsverenigingen over.

In slechts enkele taxatiestandaarden zijn concrete regels opgenomen over *de manier waarop* een waarde moet worden bepaald. Slechts bij uitzondering bevatten taxatiestandaarden regels over het toepassen van concrete taxatiemiddelen, zoals de DCF-methode (zie par. 8.3). Andere toepassingsregels hebben betrekking op een bepaald type objecten, verhuurde woningen bijvoorbeeld. Weer andere toepassingsregels hebben alleen betrekking op bepaalde taxatiedoeleinden, bijvoorbeeld vastgoedfinanciering. Slechts bij uitzondering geven standaarden regels over 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.

**1.4.3 Voorschriften en richtlijnen**

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 een standaard een verplichtend karakter heeft, is afhankelijk van het feit 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 getaxeed (voor de Wet WOZ bijvoorbeeld).

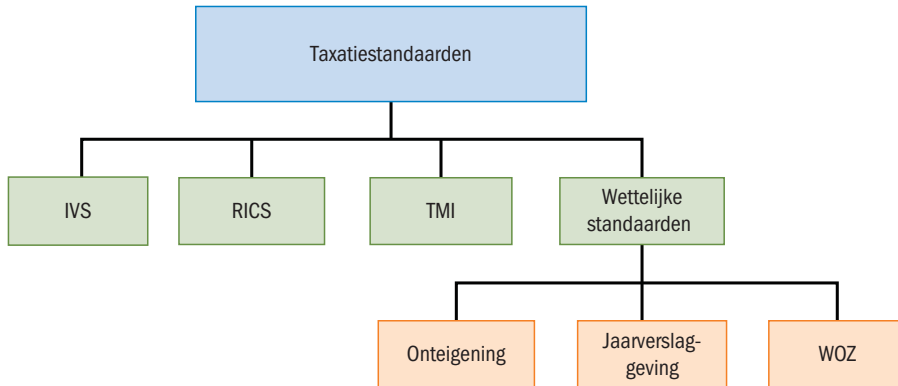
**1.4.4 Belangrijkste taxatiestandaarden**

De belangrijkste taxatiestandaarden zijn de volgende:

- 1 de International Valuation Standards (IVS) van de IVSC;
- 2 de RICS Taxatiestandaarden (Red Book);
- 3 de Taxatierichtlijn van het Taxatie Management instituut (TMI).

Deze drie standaarden worden hierna behandeld. Een enkel woord volgt daarna nog over enkele in Nederland veel minder toegepaste standaarden: de Europese Taxatiestandaard EVS van TEGoVA en de USPAP-standaard van de Appraisal Foundation. Omdat een hoofdstuk over taxatiestandaarden anders niet compleet is, gaan we tot slot kort in op drie wettelijke waarderingsstandaarden, gebaseerd op wetgeving en jurisprudentie (jaarverslaggeving, onteigening en WOZ-waarde). Zie figuur 1.1 voor de behandelde taxatiestandaarden.

FIGUUR 1.1 Taxatiestandaarden



### International Valuation Standards van de IVSC

De International Valuation Standards (IVS) zijn taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (IVSC).

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-governmental organization, 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 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 zoals we later zullen zien. Nederland laat zich in de IVSC vertegenwoordigen door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ).

De IVS kennen geen persoonslidmaatschap en daarom is individueel toezicht op taxaties geen IVS-doelstelling.

De laatste editie van de IVS is uit 2011 (te raadplegen via [www.ivsc.org](http://www.ivsc.org)). De standaard heeft betrekking op een veelheid aan taxatieonderwerpen, bijvoorbeeld:

- de definitie en kwalificaties van een taxateur;
- het raamwerk van algemeen aanvaarde taxatiebeginselen;
- taxatie van ondernemingen en ondernemingsbelangen;
- taxatie van vastgoed in ontwikkeling;
- taxatie van (van vastgoed afgeleide) financiële producten.

Naast een taxatiestandaard publiceert de IVSC in haar *Technical Papers* diverse richtlijnen en aanbevelingen voor taxateurs. Enkele voorbeelden daarvan zijn:

- geautomatiseerde waardebepaling;
- gecorrigeerde vervangingswaarde;
- taxatieonzekerheid.

De IVS zijn niet verbonden aan een vereniging of instituut (zoals de standaarden van RICS of TMI). Ook is er (nog) geen wet- of regelgeving die tot toepassing van de IVS verplicht. Op basis van vrijwilligheid kan dus aansluiting worden gezocht bij de IVS. Dat is al in tal van initiatieven gebeurd; de IVS zijn de meest toegepaste standaarden. Zo heeft de RICS de IVS integraal geïncorporeerd in haar Red Book. Ook het TMI sluit aan bij de IVS. Diverse brancheverenigingen (NVM, NVR, VBO en RICS) hebben in 2009, onder aanvoering van de Waarderingskamer, het waardebegrip uit de IVS overgenomen.

Er ligt een relatie tussen taxatiestandaarden en accountingstandaarden. In de jaren negentig van de vorige eeuw nam de invloed van deze accountingstandaarden fors toe, mede onder invloed van enkele beursdebacles waarop een sterke roep om toezicht volgde. De International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS) van de International Accounting Standards Board zijn in Europa verplicht gesteld voor beursgenoteerde ondernemingen en financiële instellingen. Twee standaarden (IAS 16 en IAS 40) hebben uitdrukkelijk betrekking op vastgoedwaarderingen. Deze sluiten aan op de IVS die daarmee zijn opgevoerd tot mondiale vastgoedstandaarden.

De IVS zijn veelomvattende normen, die naast concrete taxatiestandaarden *ethische regels* omvatten (de zogenoemde code of conduct) en *enkele fundamentele taxatiebeginselen* geven. De IVS omschrijven deze fundamentele taxatiebeginselen als Generally Accepted Valuation Principles (GAVP) naar analogie van die van de accountants (de GAAP).

#### Code of conduct

#### RICS Valuation Standards

#### Red Book

Bekende taxatiestandaarden zijn de RICS Valuation Standards van de RICS. Deze standaard, beter bekend als het Red Book, is een in Nederland vaak toegepaste taxatiestandaard, met name voor commercieel vastgoed. Het Red Book is in Nederlandse vertaling te raadplegen via [www.ricseurope.eu](http://www.ricseurope.eu) → Go to a group → RICS Nederland.

Het Red Book maakt een onderscheid in standaarden naar (verplichtende) strekking:

- De standaarden (praktijkvoorschriften) uit het Red Book zijn uitdrukkelijk verplichtend voor haar leden.
- De Guidance Notes (richtlijnen) geven de 'best practice' op een deelgebied van de taxatieprofessie weer; ze zijn leidend, en niet verplichtend.
- Valuation Information Papers hebben de minste status: deze zijn informatief van aard.

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

- advies in de loop van een gerechtelijke procedure;
- 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).

Het Red Book is geheel 'IVS-compliant'; er is dus geen strijdigheid tussen de taxatiestandaard van de IVS en die van de RICS.

Enkele zaken die in het Red Book in detail geregeld worden, zijn: de opdrachtvoorwaarden, onafhankelijkheid en belangentegenstellingen, onderzoeks- en opnemingsvereisten en minimuminhoud van taxatierapporten.

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: make-laar, geodeet, bouwkundige, rentmeester, notaris en taxateur tegelijk. Die vakgebieden zijn nog terug te vinden in de indeling in faculteiten van de RICS.

Het Red Book van de RICS is de eerste taxatiestandaard die is verschenen. De RICS initieerde in 1974 de Asset Valuation Standards Committee. De taxatiestandaard voor financiële verslaggeving die daaruit voortkwam, werd eerst door de Londense Aandelenbeurs overgenomen en later, in 1976, heeft de EU de taxatiestandaard gebruikt voor het opstellen van haar Vierde Richtlijn (Jaarverslaggeving) die in 1978 verplicht werd voor geheel Europa. In 1976 lanceerde de RICS haar eerste Red Book; latere edities dateren van 1981 en 1990. Het huidige Red Book (2012) is de zevende editie.

### **Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed van het TMI**

De NVM heeft zich bij taxatiestandaarden altijd beperkt tot de waardebegrippen. In 1985 al publiceerde de NVM *Aanbevolen waardebegrippen bij taxatie van onroerende goed van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM*. Naast de wettelijke waardebegrippen werden de volgende waardebegrippen onderscheiden (laatstelijk herzien januari 2001):

- onderhandse-verkoopwaarde vrij van huur en gebruik;
- onderhandse-verkoopwaarde in verhuurde staat;
- executiewaarde vrij van huur en gebruik;
- executiewaarde bij eigen gebruik;
- executiewaarde in verhuurde staat.

Inmiddels heeft de NVM deze begrippen losgelaten en zich geconformeerd aan de marktwaardedefinitie uit de eerdergenoemde IVS. De opgesomde waardebegrippen treft men echter nog vaak aan, met name in taxatierapporten van makelaars.

In 2010 is de NVM gestart met het project 'NVM-kwaliteitsstandaard taxaties zakelijke markt'. Op initiatief van NVM Business is inmiddels een geavanceerd rekenmodel ontwikkeld, gekoppeld aan een modeltaxatierapport. Het gaat om een basisrekenmodel (op basis van DCF) voor kantoren, bedrijfsruimten en winkels, dat direct wordt gekoppeld aan de data uit het historische NVM-transactiebestand.

Inmiddels heeft een en ander geleid tot de oprichting van het Taxatie Management Instituut (TMI) door de NVM. De gebruikers van het TMI-taxatiemodel worden geregistreerd en worden geacht te werken volgens de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed. Deze richtlijn bevat veel elementen die zijn ontleend aan de IVS en het Red Book. In de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed staat het volgende:

‘De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed omvat de randvoorwaarden voor de opdrachtverlening, onderzoeksvereisten, uitvoering en verslaglegging van taxaties. Enerzijds sluit de Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed aan bij bestaande kaders en standaarden op dit gebied zoals IVS en het RICS Red Book. Anderzijds is het systeem zo toegankelijk en hanteerbaar mogelijk gemaakt voor MKB-taxateurs.

De Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed vormt de inhoudelijke basis van het Taxatie Management Systeem. Dit systeem bestaat uit twee onderdelen: een rekenmodel inclusief een referentiedatabase en een modeltaxatierapport.’

Voor nadere informatie verwijzen we naar de richtlijn (en na registratie, naar het taxatiemodel), te vinden op [www.taxatiemanagementinstituut.nl](http://www.taxatiemanagementinstituut.nl).

#### 1.4.5 Overige taxatiestandaarden

Met de taxatiestandaarden van de IVSC, de RICS en het TMI zijn de belangrijkste ‘wetboeken’ voor taxaties wel behandeld. Voor de volledigheid noemen we nog enkele taxatiestandaarden die in de Nederlandse praktijk veel minder vaak worden toegepast.

##### **European Valuation Standards van The European Group of Valuers’ Associations**

The European Group of Valuers’ Associations (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. De standaard genoot ook in Nederland bekendheid omdat de NVM, net als de RICS, deelnam aan TEGoVA. Beide organisaties hebben overigens inmiddels TEGoVA verlaten.

De standaard speelt tegenwoordig een belangrijke rol in de Midden- en Oost-Europese landen. Aan de standaard is een eigen taxateursregister verbonden: de certificering als European Registered Valuer (ERV).

##### **Taxatiestandaarden van het Appraisal Institute en de Appraisal Foundation**

De evenknie van de RICS in de Verenigde Staten is het Appraisal Institute. Begin jaren tachtig van de vorige eeuw is door deze 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 stakeholders 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.

### 1.4.6 Wettelijke taxatiestandaarden

Er zijn legio taxaties die hun basis hebben in specifieke wet- en regelgeving. Er zijn concrete taxatienormen opgenomen in wetten en in regelingen (richtlijnen, besluiten) en in de daarop gebaseerde jurisprudentie. Op dergelijke taxaties zijn de in de vorige subparagrafen besproken algemene taxatiestandaarden niet van toepassing. Er is meestal een regeling opgenomen in de algemene standaarden (IVS, RICS) dat bij conflicterende standaarden, de wettelijke standaard prevaleert. Een overzicht van taxatiestandaarden is dus niet compleet zonder de wettelijke taxatiestandaarden te noemen. We kijken naar de spelregels voor taxaties in drie (geheel verschillende) wettelijke contexten:

- financiële verslaggeving;
- belasting (WOZ-waarde);
- onteigening.

De uit deze wettelijke regelingen voortgekomen taxatieregels worden behandeld in de betreffende hoofdstukken (hoofdstuk 10 Verslaggeving en hoofdstuk 13 Fiscaliteit).

Taxaties in het kader van onteigening worden beheerst door de Onteigeningswet en de daarop gebaseerde (zeer uitgebreide) jurisprudentie. Deze 'taxatiestandaard' heeft een lange historie. Arresten uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw hebben niet ingeboet aan geldigheid en toepasbaarheid. Het voert te ver om hier een samenvatting te geven van de waarderingsregels die hieruit zijn voortgekomen. Centraal staan de begrippen schadeloosstelling en werkelijke waarde uit respectievelijk art. 40 en art. 40 lid b Onteigeningswet. Als in een taxatierapport de toepasselijkheid van deze standaard tot uitgangspunt wordt genomen, bepaalt de onteigeningsjurisprudentie in het algemeen minutieus volgens welke regels de waardering tot stand moet komen.

De waarderingsstandaard uit de Onteigeningswet wordt ook regelmatig buiten onteigeningssituaties toegepast, te weten:

- bij de waardebepaling bij aankoop door gemeenten op basis van een wettelijk voorkeursrecht (art. 13 Wet voorkeursrecht gemeenten);
- bij de begroting van planschadevergoedingen (afdeling 6.1 Wet ruimtelijke ordening);
- bij taxaties van inbrengwaarden ten behoeve van grondexploitatie (art. 6.13.5 Wet ruimtelijke ordening).

# Samenvatting

1

- ▶ Een taxatie is (naar het Latijnse ‘taxare’) een schatting van de waarde van een object door een taxateur. Een schatting is een kwantificering, in geld, onder onzekerheid. Een taxatie is een schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van een dergelijke schatting in een taxatierapport, dat wordt ondertekend door een taxateur.
- ▶ Er is onderscheid in verschillende typen taxateurs te maken: de taxateur of makelaar, de interne taxateur of externe taxateur en de gecertificeerde taxateur of niet-geregistreerde taxateur. De gecertificeerde taxateur voldoet aan bepaalde eisen en staat ingeschreven bij één van de drie registers (VastgoedCert, SCVM of RICS).
- ▶ Voor het goed functioneren van het taxatievak zijn de taxatiestandaarden van groot belang, ter bevordering van de eenduidigheid van taxaties. Neem de marktwaarde; als professionals daaronder verschillende waarden verstaan, dan leidt dat tot verwarring onder de gebruikers van taxaties. Taxatiestandaarden zijn gezaghebbende en vastgestelde praktijknormen ter bevordering van de kwaliteit en uniformiteit van vastgoedtaxaties. Binnen het vakgebied bestaan verschillende taxatiestandaarden, zoals de IVS, het Red Book van de RICS en de Taxatierichtlijn van het TMI. Daarnaast zijn er taxatieregels die hun oorsprong vinden in wetten en regelgeving.
- ▶ In het algemeen omvatten de standaarden fundamentele taxatiebeginselen, gedragsrichtlijnen, toepassingsregels en soms ook ethische principes. Meestal wordt de methode van waardering door middel van modellen aan de taxateurs overgelaten en niet in taxatiestandaarden gereguleerd.

