



**Taxatierichtlijnen
en -instructies**
13 mei 2019

Inleiding

RNHB financiert door middel van hypothecaire geldleningen vastgoed bestemd voor de verhuur, zoals woningen, winkels, kantoren, bedrijfsruimtes en combinaties daarvan. Dit doen we voor beginnende en professionele vastgoedbeleggers. Voor kredietanalyse heeft RNHB een taxatie nodig van de onderpanden die ter financiering worden aangeboden. Jarenlang heeft RNHB eigen taxateurs in dienst gehad maar ook samengewerkt met externe taxateurs.

RNHB besteedt vanaf 13 mei 2019 het taxatieproces volledig uit aan externe, onafhankelijke taxateurs die door RNHB zijn goedgekeurd. Hiermee komen we tegemoet aan de behoefte van klanten.

De veranderingen in het taxatieproces hebben geleid tot een aanpassing van de oude richtlijnen en instructies voor de externe taxateurs. In dit document vindt u de nieuwe richtlijnen en instructies voor taxateurs RNHB (taxatierichtlijnen en –instructies 13 mei 2019).

Vanaf nu kan een klant in de meeste gevallen in het aanvraagproces zelf een taxatierapport indienen van een taxateur die door RNHB is goedgekeurd. Hierbij is

RNHB niet meer de opdrachtgever van de aanvraag van het taxatierapport. Als er speciale vereisten gelden voor de taxatie, zal RNHB de opdracht zelf geven.

Het taxatierapport dient de benodigde informatie te bevatten, zodat RNHB op een volledige en juiste wijze haar kredietanalyse kan uitvoeren. Hierdoor krijgt RNHB een goed en volledig inzicht van het onderpand, de locatie en de omgeving en de (financiële) omstandigheden.

De oude richtlijnen en instructies voor de externe taxateurs sloten aan bij de al geldende Richtlijnen van de NRVT. Daarin werden specifieke (waarde)definities en begrippen voor RNHB nader uitgelegd. De taxaties dienen nog steeds volgens de NRVT-richtlijnen te worden uitgevoerd.

Met deze nieuwe richtlijn beoogt RNHB het proces voor de klant en taxateur efficiënter te maken. Met de Nieuwe Richtlijnen geeft RNHB u handvatten die het mogelijk moeten maken uw product eenduidig en onverkort toepasbaar te maken voor RNHB.

Inhoudsopgave

| | |
|--|--------|
| 1. Nieuwe richtlijnen en instructies | Blz. 3 |
| 2. De taxateur | Blz. 4 |
| 3. Waardebegrippen en basis voor taxatie | Blz. 5 |
| 4. Het taxatierapport | Blz. 7 |

1. Nieuwe richtlijnen en instructies

Zoals in de inleiding is aangegeven is er een aantal wijzigingen doorgevoerd:

Klant verantwoordelijk voor aanlevering taxatierapport

Klanten van RNHB dienen bij een financieringsaanvraag tot en met een bedrag van EUR 2,5 miljoen zelf een taxatierapport aan te vragen en in te dienen. Dit rapport dient afkomstig te zijn van een door RNHB goedgekeurde taxateur. De klant zal bij de financieringsaanvraag worden geïnstrueerd hoe een taxatierapport kan worden opgevraagd en met welke taxateurs in een bepaalde regio contact kan worden opgenomen. Het is aan de taxateur om het taxatierapport volgens de nieuwe richtlijnen en instructies op te stellen en dit ook in het taxatierapport vermelden. De taxateur dient de factuur direct aan de klant toe te zenden. De klant is de opdrachtgever en zal ook buiten RNHB om voor de betaling van de factuur voor het taxatierapport zorg dragen.

Overige taxaties

Bij financieringsaanvragen boven 2,5 miljoen euro zal RNHB de aanvraag van een taxatie blijven coördineren. Ook hier zal de klant opdrachtgever voor de taxatie zijn

en wordt er in het taxatierapport vermeld dat deze conform de Taxatierichtlijn RNHB is uitgevoerd.

De taxateur dient de factuur rechtstreeks aan de klant toe te zenden. De klant zorgt voor betaling van de factuur voor het taxatierapport. Bij overige taxatiebehoefte zoals hertaxaties, blijft RNHB de opdrachtgever en zal de facturatie ook direct tussen RNHB en taxateur verlopen.

Geen standaard taxatierapport

Tot voor kort hanteerde RNHB een eigen standaard taxatierapport dat ook de taxatierichtlijnen bevatte. Door de toename van het gebruik van taxatiesoftware door taxateurs is beslist om de taxateur in haar eigen format te laten rapporteren. Het taxatierapport dient uiteraard wel te voldoen aan de verplichte inhoud en richtlijnen conform de NRVV en/of RICS. Het voornoemde standaard taxatierapport kan nog steeds worden gebruikt, als deze overeenkomt met deze richtlijnen. Daarvoor in de plaats vragen wij de taxateur wel om een standaard gegevensblad in te vullen (het RNHB Samenvattingsblad Taxatie) met de meest relevante output van parameters uit het taxatierapport. Het samenvattingsblad dient voorin hetzelfde pdf-document te worden toegevoegd.

2. De taxateur

RNHB ziet erop toe dat de taxaties die in opdracht door haar verstrekt en/of gebruikt worden kwalitatief goed en onafhankelijk worden uitgevoerd.

Geselecteerde taxateurs

RNHB heeft een lijst opgesteld met taxateurs die voldoen aan de volgende criteria:

- accreditatie door en registratie bij de Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (“NRVT”) en / of Royal Institute of Chartered Surveyors (“RICS”);
- het bewijs van duidelijke scheiding van taken en functies als taxateur binnen dezelfde organisatie ook andere werkzaamheden verricht zoals makelaardij, vastgoedbeheer en/of het waarderen van andere vastgoedactiviteiten (Chinese Walls);
- relevante (recente) ervaring met waarderingsmodellen voor de waardering van kapitaal, kasstromen en de methode voor het berekenen van ontwikkelde grond.

Verder moet de taxateur onafhankelijk zijn en mag de taxateur in de afgelopen 12 maanden geen betrokkenheid hebben gehad bij de aankoop, de verkoop, het vastgoedbeheer en / of de verhuur van (een deel van) het te waarderen onderpand.

De lijst is samengesteld op basis van geografische ligging, spreiding, kwaliteit en specialisatie van de taxateur.

Onze klanten maken bij een financieringsaanvraag gebruik van een makkelijke tool waarmee ze u kunnen vinden en contact kunnen opnemen voor een taxatieopdracht.

De ontvangen taxatierapporten van de taxateurs worden door RNHB continu beoordeeld en waar nodig zal een taxateur worden bevestigd over de inhoud van een taxatierapport.

RNHB kan te allen tijde een taxateur van de lijst verwijderen als er bijvoorbeeld sprake is van herhaaldelijk of opzettelijk kwalitatief slechte rapportages en/of die in strijd zijn met de geldelijke wettelijke en NRVT/RICS-reglementen en onderhavige richtlijnen en instructies.

De taxateur dient altijd compliant te zijn en geen direct of indirect betrokkenheid hebben met andere opdrachten en activiteiten van de klant van RNHB of het onderpand dat wordt getaxeed. Als er sprake is van een conflict of interest dan dient de taxateur dit voor de opdrachtverstrekking te melden.

Een taxateur kan niet langer dan 3 jaren betrokken zijn bij het taxeren van een specifiek onderpand.

Het taxatierapport dient te allen tijde te voldoen aan en uitgevoerd te worden volgens de meest actuele richtlijnen en instructies van de NRVT en/of de RICS als de taxateur hiertoe (ook) geaccrediteerd is.

Deelname aan de lijst is voor de taxateur geheel vrijwillig. RNHB zal een taxateur vooraf vragen of deze toegevoegd wil worden aan de lijst en daarmee akkoord gaat met het opstellen van de taxatierapporten conform de onderhavige richtlijnen en instructies voor bij RNHB aangesloten taxateurs.

3. Waardebegrippen en basis voor de taxatie

De term “minimale/maximale financieringswaarde” is komen te vervallen. De basis voor de taxatie is de markthuurwaarde, waarbij RNHB nog steeds de volgende begrippen hanteert:

Markthuurwaarde

De geschatte huuropbrengst die bij verhuur van de onroerende zaak gerealiseerd kan worden als de onroerende zaak in zijn geheel verhuurd zou worden, rekening houdend met de op het moment van taxatie bestaande marktomstandigheden, bestemming, gebruiksmogelijkheden en andere relevante factoren. Het betreft de kale huur, exclusief vergoedingen voor gas, water, elektra, servicekosten, stoffering, meubilering en dergelijke, een en ander exclusief BTW. Het huurniveau dient trendvolgend te zijn.

Puntenhuur

De maximaal wettelijk toegestane huurprijs voor het niet geliberaliseerde deel van de woningmarkt op basis van het door het ministerie van VROM gehanteerde puntensysteem. Voor het geliberaliseerde deel geldt een markthuurwaarde. Voor de niet geliberaliseerde woningen geldt dat de markthuurwaarde op of onder de maximaal toelaatbare huurprijs o.b.v. het WWS moet liggen. Voor het geliberaliseerde deel kan de markthuurwaarde naar boven toe afwijken. Onderscheid makend tussen zelfstandige woonruimte, onzelfstandige woonruimte en monumenten (zie <http://www.huurcommissie.nl/Huurprijscheck>).

Er kunnen zich verschillende scenario's voordoen waarbij de werkelijke huuropbrengst afwijkt van de door een taxateur gewaardeerde markthuurwaarde. RNHB gaat hier als volgt mee om in de praktijk:

Huuropbrengst hoger dan markthuurwaarde

In dit geval is voor het bepalen van de marktwaarde de markthuurwaarde bepalend. Het verschil tussen markthuurwaarde en feitelijke huuropbrengst wordt dan contant gemaakt en dient bij de marktwaarde te worden opgeteld.

Huuropbrengst lager dan markthuurwaarde

In dit geval is de markthuurwaarde bepalend. Het tekort ten opzichte van de feitelijke huuropbrengst dient dan (contant gemaakt) in mindering gebracht te worden op de waarde. Als er sprake is van meerdere huurders dienen voornoemde methoden per huurder te worden uitgevoerd.

Leegstand

In geval van leegstand geldt de markthuurwaarde als basis. Geprognosticeerde huuropbrengsten en/of vraaghuren kunnen wel genoemd worden in de rapportage, maar gelden niet als basis voor de bepaling van de marktwaarde. Bij een deels verhuurd object spreekt RNHB van de theoretische huuropbrengsten, de feitelijke huurinkomsten over het verhuurde deel, en de markthuur van het leegstaande deel.

Toe te passen waardebegrippen

Waardering vrij van huur en gebruik.

Enkel in het geval van lege levering, met het voornemen van koper om het object zelf feitelijk in gebruik te nemen of opnieuw (mogelijk na verbouwing en/of renovatie) vrij en leeg te verkopen.

Waardering in verhuurde staat

In geval van complete of gedeeltelijke verhuur. In geval van complete leegstand, met het voornemen van koper om het object in de bestaande staat of na opknappen, verbouwen en/of renovatie opnieuw op de verhuurmarkt aan te bieden dient ook het onderhavige waardebegrip

toegepast te worden. Een en ander onder verrekening van een reëel ingeschatte leegstandsaf trek.

Indien er sprake is van een verbouwing of transformatie dan dienen beide voornoemde waardebegrippen opgenomen te worden in de huidige staat en de staat na de opgegeven verbouwing of transformatie.

Indien het feitelijk gebruik van een pand wijzigt, al dan niet na een verbouwing, dan dient de waarde conform huidig gebruik (as is) en de waarde bij toekomstig gebruik te worden vermeld. Denk hierbij aan een winkelpand dat als woning zal worden gebruikt.

4. Het taxatierapport

RNHB hecht er nog steeds veel waarde aan dat het te financieren object door de taxateur goed in beeld wordt gebracht door het cijfermatige en tekstueel te onderbouwen. Een taxatie blijft voor RNHB meer dan een opsomming van feiten, het verwoordt de professionele mening van de taxateur. En tenslotte is de taxatie bedoeld om een aantal zaken waar te nemen. Zoals het feitelijk gebruik, benodigde vergunningen, of er puntenhuur van toepassing is of dat de gehanteerde bouwbegroting in relatie tot de werkzaamheden en waardeontwikkeling reëel te noemen is.

Het is vooral de bedoeling om kort en bondig, maar wel duidelijk, te rapporteren zodat de aannames achter de taxatie begrepen worden. Voor de duidelijkheid worden hier alle afzonderlijke onderdelen behandeld met de mogelijke items/ aandachtspunten. Als voorbeeld: een marktbeeld omschrijven als “goed” is onvoldoende. RNHB wil graag een beknopte omschrijving van de markt ter plaatse. Is er veel aanbod of juist weinig, wat zijn de verkoop- en verhuurtermijnen en welke prijzen zijn er in het recente verleden gerealiseerd.

Een taxateur kent de vaste onderdelen die in een taxatierapport terecht horen te komen en de bijlagen, o.a. de opdrachtbrief en rekenmodellen, die hieraan worden gehecht. Enkele onderwerpen wil RNHB bij de taxateurs graag onder de aandacht brengen omdat RNHB steeds meer het belang hecht aan goede informatie en onderbouwing hiervan.

Bouw-/renovatieplannen

In veel gevallen is een verbouwing of renovatie onderdeel van de financiering. Er wordt een financiering verstrekt met een bouwdepot zodat de schuldenaar bij het indienen van de nota's steeds een deel van het bouwdepot uitgekeerd kan krijgen totdat de verbouwing klaar is. Een juiste opgave en omschrijving van de bouw- en renovatieplannen, een inschatting van de haalbaarheid van de plannen, de uiteindelijke kwaliteit

en inschatting van de toegevoegde waarde van de werkzaamheden, zijn voor RNHB van belang om het risico goed te kunnen inschatten. RNHB vraagt de taxateurs dan ook om eventuele bouw- en/of renovatieplannen te beoordelen en bij het vaststellen van een eventuele eindwaarde hier rekening mee te houden.

Tijdens de bouw, bij het indienen van de nota's door de schuldenaar, gaan taxateurs dan wel bouwkundigen op geregelde basis op bezoek om bouwinspecties te verrichten. Hier wordt gekeken of de kwaliteit van de werkzaamheden de eindwaarde die vooraf door de taxateurs is vastgesteld is verwezenlijkt. Als blijkt dat de kwaliteit van de werkzaamheden tegenvalt of dat de plannen anders worden uitgevoerd dan vooraf gedacht, is RNHB in staat om met het taxatierapport het proces zo te sturen dat de risico's voor RNHB beheersbaar blijven.

Geschatte bouw- en/of renovatiekosten

De geschatte bouw- en/of renovatiekosten omvat de inschatting van de taxateur van het benodigde bouwbudget om de hierboven omschreven plannen kwalitatief goed te kunnen uitvoeren. Let op: geef de bijdrage exclusief btw aan.

Benodigde vergunningen t.b.v. de werkzaamheden

Nu de artikel 19 procedure niet meer van toepassing is, zijn afwijkingen van het geldende bestemmingsplan bijna onmogelijk geworden. Omdat RNHB de lokale omstandigheden vaak niet kent is het van belang dat RNHB van de taxateur hoort of er vergunningen voor de werkzaamheden nodig zijn, welke vergunningen nodig zijn en of deze zijn aangevraagd.

Energielabel (op basis van bouwjaar/afgemeld energielabel)

Het is van belang om te weten of er een energielabel is afgegeven en afgemeld. Een energielabel dient te zijn afgegeven door een erkende instantie. Als er een label afgegeven is, geeft de taxateur aan welk label dit is (G tot A++). Binnen het Woning Waarderingsstelsel is het energielabel opgenomen bij de berekening van de punten. Het al dan niet hebben van een energielabel heeft voor het totaal aantal te verkrijgen punten forse effecten. Als er geen label is, is het bouwjaar bepalend voor het toe te kennen label. Bij afwezigheid van een label mag alleen op basis van bouwjaar een label worden toegekend.

Bouwaard

Korte opsomming van de bouwaard van het pand. Is het een onderheide fundering of op staal, een gemetselde gevel of van ander materiaal, houten, aluminium of kunststof kozijnen, houten vloeren of van beton en de soort dakbedekking. Foto's zijn vaak zeer duidelijk dus hier hoeft niet al te lang bij worden stilgestaan behalve bij afwijkingen die het vermelden waard zijn.

Aantallen en oppervlakte

Een opsomming van de verschillende ruimtetypes, de afmetingen en dergelijke. Dit kan in tabelvorm. Zo kan RNHB zich een beeld vormen van de soorten ruimte die er zijn en de aantallen en vierkante meters. Bij het invoeren van de tabel dient de meetinstructie gebruiksoppervlakte (NEN 2580) te worden gehanteerd. Indien kamerverhuur van toepassing is dienen de oppervlaktes van de verschillende verhuurde kamers, studio's of wooneenheden apart te worden benoemd.

Milieuaspecten, verontreiniging, artikel 55 Wet Bodembescherming e.d.

Als er milieuaspecten zijn die effect hebben op de waarde of kwalificatie van het object kan dat in dit onderdeel van de taxatie worden vermeld. Een uitgebreid milieuonderzoek is hierbij niet nodig. Als de feitelijke situatie echter reden geeft tot zorg is het van belang dat hier weer te geven.

Waarde beïnvloedende zaken

Omstandigheden die van invloed zijn op de waarde moeten worden vermeld in het taxatierapport. Is het een monument, is er een art. 55 wet bodembescherming van toepassing, zijn er afwijkende erfdienstbaarheden die van invloed zijn en dergelijke. Van belang is het gezonde verstand en de vraag of de taxateur, als de taxateur van dat feit op de hoogte zou zijn geweest, anders naar de waarde zou kijken.

Uiteindelijk dient er een beoordeling van het object te worden gegeven welke in overeenstemming is met de hierboven behandelde onderwerpen. Gekozen kan worden uit: slecht, matig, redelijk of goed.

Omschrijving gebruik

Bij het onderwerp 'gebruik' komen de specifieke punten m.b.t. het feitelijke of voorgenomen gebruik, de huurgegevens, de huurwaarde en de exploitatielasten aan de orde. Deze onderwerpen zijn minder vrijblijvend in te vullen omdat deze gegevens een belangrijke cijfermatige basis vormen voor de waardering en de kredietbeslissing.

Onderwerpen:

- omschrijving van het huidige gebruik;
- omschrijving van het eventueel toekomstige gebruik;
- benodigde vergunningen t.b.v. het huidige of toekomstige gebruik;
- de actuele huurstream;
- de markthuurwaarde met opgave van de verhuurtermijnen;
- de geschatte exploitatielasten.

Courantheid

In dit aspect van de waardering dient inzicht te worden verkregen in de marktpositie van het vastgoed, rekening houdende met de huidige situatie en de toekomstperspectieven die zowel een drukkend effect kan hebben op, als een meerwaarde kan betekenen voor de uiteindelijke waarde.

Belicht bij het bepalen van de courantheid een aantal items waarbij er bij sommigen slechts kort stil hoeft te worden gestaan. Andere items zijn echter van groter belang en dienen uitvoeriger te worden omschreven.

Onderwerpen:

- bestemming;
- alternatieve aanwendbaarheid;
- omschrijving marktbeeld;
- omschrijving verhuurbaarheid;
- omschrijving verkoopbaarheid;
- uitpondbaarheid/ leegprijzen;
- (financiële) positie van de Vereniging van Eigenaren;
- overige opmerkingen.

Waarderingsgrondslagen

Om een goed begrip van de totstandkoming van de waarde te krijgen, vraagt RNHB de taxateur de waarderingsgrondslagen weer te geven op basis waarvan de taxateur de waarde heeft gedefinieerd. Een juiste en uitgebreide opgave van deze waarderingsgrondslagen is voor RNHB onontbeerlijk om te kunnen beoordelen of de taxatie tot stand is gekomen op basis van de opdracht. De volgende elementen kan de taxateur hier noemen:

- huidige staat;
- verbouwing/renovatie;
- na splitsing in appartementsrechten;
- geheel verhuurd of deels verhuurd;
- nog te verhuren of deels nog te verhuren;
- eigen gebruik, vrij en leeg;
- markthuurwaarde;
- huuropbrengst of de huurwaarde of een combinatie van beide;
- kosten koper percentage (volgens exploitatiewijzer);
- factor (x huur of huurwaarde) of %NAR;
- eventuele verrekeningen zoals achterstallig onderhoud, contante waarde erfpacht, extra grondwaarde, huurdering, leegstand, sanering;

Het is belangrijk te verifiëren of de waarderingsgrondslagen juist zijn toegepast. Is de waardering op basis van het object in de huidige staat of juist na het tot stand komen van een verbouwing? Is er sprake van splitsing in appartementsrechten of niet?

Voor de taxatie is het van belang te weten of een pand leeg is, geheel verhuurd of deels leeg en deels verhuurd; en of er dan sprake is van eigen gebruik of juist nog te verhuren. Of wordt er gewaardeerd leeg en vrij van gebruiksrechten?

Belangrijk is dat de taxateur kijkt naar de fictie van de opvolgende gebruiker. Bij een verhuurd of nog te verhuren pand blijven de huurrechten in stand. Bij een pand dat bij de schuldenaar in eigen gebruik is komt bij (gedwongen) verkoop het pand leeg en vrij van gebruiksrechten op de markt. Dit heeft effect voor de waarde.

BTW problematiek

Vastgoed is in beginsel vrijgesteld van BTW. Dit is de hoofdregel. In geval van verhuur van commercieel vastgoed kunnen huurder en verhuurder opteren voor BTW belaste verhuur. In dat geval kan de huurder de te betalen BTW over de huursom verrekenen en dient de verhuurder deze BTW af te dragen. De verhuurder kan dan de BTW op alle kosten die hij maakt zoals op onderhoud en beheer, maar ook bijvoorbeeld op saneringskosten verrekenen. Let op: in de huurovereenkomst moeten huurder en verhuurder geopteerd hebben voor BTW belaste huur.

In geval een huurder niet BTW-plichtig is zoals banken, verzekeraars, zorginstellingen of overheden, kan niet worden geopteerd voor BTW-belaste verhuur. Als de verhuurder wel BTW-plichtig is, kan deze de BTW over onderhoud en beheer, maar in geval van nieuw vervaardigd vastgoed, niet over de koopsom verrekenen.

Dit wordt in de regel opgelost door bovenop de overeengekomen markthuur een BTW compensatie overeen te komen. Hierbij dient de taxateur ervoor te waken dat deze compensatie als huuropbrengst wordt meegenomen bij de waardering. Dit is een vergoeding voor schade, gelopen door de verhuurder voor niet te verrekenen BTW.

In geval van de bouw van nieuw vervaardigd vastgoed kan de eigenaar de BTW over de bouwkosten

verrekenen als er sprake is van nieuw vervaardigd vastgoed. Dit kan tot 2 jaar na de eerste ingebruikname. Er is sprake van nieuw vervaardigd vastgoed als het een echt nieuw pand betreft of als het een verbouwd pand is, waarbij de verbouwing zo ingrijpend is dat er sprake is van nieuw vervaardigd vastgoed. Het is goed bij de waardering te kijken of deze problematiek speelt en wanneer nodig de effecten hiervan te betrekken bij de taxatie.



Postbus 24049
3502 MA Utrecht

030 - 799 66 66
info@rnhb.nl
www.rnhb.nl