

Eisen aan taxatierapporten Rijkswaterstaat (RWS)

Aanleiding

In 2016 is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (verder NRVT) opgericht. Het NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publiek belang van vastgoedwaarderingen. In het economische en/of maatschappelijke verkeer wordt waarde gehecht aan de taxaties die in opdracht van RWS worden verricht. RWS stelt derhalve het NRVT als het kader voor de taxaties.

De taxateur dient ingeschreven te zijn in het register NRVT en te handelen conform de vastgestelde gedrags- en beroepsregels en reglementen van het NRVT. De taxatie betreft een Professionele Taxatiedienst en/of Wettelijke Taxatie conform het NRVT. De taxateur dient in de Kamer ingeschreven te zijn waar het te taxeren vastgoed in thuis hoort (Wonen/Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk Vastgoed/Landelijk en Agrarisch Vastgoed). Bij de taxaties geldt het 4-ogen principe. RWS werkt met een taxatiecommissie van twee taxateurs. Op aangeven van het hoofd Grondverwerving (RWS) is het mogelijk te werken met één taxateur aangevuld met een plausibiliteitsverklaring. Bij voorkeur dient deze plausibiliteitsverklaring door het andere lid van de taxatiecommissie te zijn opgesteld.

Algemene vereisten taxatie

Vorm

Een taxatierapport dient representatief te zijn, geen reken- of vormfouten te bevatten en bronvermeldingen van in het taxatierapport vermelde informatie en feiten te noemen. De genummerde en geparafeerde pagina's van het rapport dienen aan elkaar gehecht te zijn en iedere pagina dient in de kop of voet een aanduiding te hebben bij welk rapport zij behoren. Het rapport dient op elke pagina te worden geparafeerd en de laatste pagina te worden getekend, met datumvermelding door de opdrachtnemer(s). Ter verduidelijking: het eindbedrag van de schadeloosstelling en de handtekening(en) dienen altijd op de zelfde pagina te staan!

Inhoud/layout

Als bijlage bij deze instructie is een voorbeeld van een inhoudsopgave opgenomen. Het heeft de voorkeur dat rapporten conform die inhoudsopgave vorm krijgen. Het rapport moet zodanig zijn opgesteld dat het mogelijk is om, zonder het te taxeren object te hebben onderzocht of opgenomen, een oordeel te kunnen vormen over dat object en de daarbij behorende waardering en schadeloosstelling.

Samenvatting

Na de inhoudsopgave van het taxatierapport dient een totale opgave te worden gegeven van de schadeloosstelling aangevuld met een beknopte beschrijving van de casus. In de bijlage van het taxatierapport dient de opbouw van de berekening van de schadeloosstelling te worden gegeven met het resume van de verschillende schadecomponenten.

Specifieke vereisten taxatie

Het taxatierapport dient de navolgende gegevens te bevatten:

1. Taxatie werkelijke waarde/marktwaarde
2. Schadeloosstelling
3. Bijlagen

Deze onderdelen worden hieronder verder uitgewerkt:

1. Taxatie werkelijke waarde/marktwaarde

Bij RWS worden veel taxaties verzorgd ter voorkoming van onteigening en conform de Onteigeningswet. Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt als bijzonder uitgangspunt gehanteerd dat er geen rekening wordt gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door:

- 1°. het werk waarvoor onteigend wordt;
- 2°. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;
- 3°. de plannen voor de werken onder 1° en 2° bedoeld.

Het is vanwege het bovenstaande nodig dat in het rapport duidelijk de relatie tussen de marktwaarde en de werkelijke waarde conform de Onteigeningswet wordt benoemd.

Gezien de doelstelling van de taxatie dient bij de opgave en de vaststelling van de rechthebbenden tevens een opgave te worden gedaan van de eventuele samenhang met andere rechthebbenden die betrokken zijn bij het getaxeerde (huurder/verhuurder, pachter/verpachter).

2. Schadeloosstelling

Op dit onderdeel van de taxatie is de wetgeving en jurisprudentie met betrekking tot de onteigening leidend ten opzichte van de reglementen van het NRVt. Hieronder volgt de instructie voor dit deel van het taxatierapport.

2.1 Welke uitgangspunten vormen de basis voor de getaxeerde schadeloosstelling

Gemotiveerd moet worden welk(e) uitgangspunt(en) er aan de basis liggen voor het advies ten aanzien van de schadeloosstelling en er moet gemotiveerd verwezen worden naar relevante jurisprudentie. Ook het project waarvoor de taxatie dient moet uitdrukkelijk worden benoemd en de locatie waarover het gaat dient met een illustratie in het rapport te worden vermeld.

Voorts dient een opsomming te worden gegeven van de onderdelen waaruit de schadeloosstelling is opgebouwd en dienen de verschillende posten per onderdeel kort te worden weergegeven.

Indien onderzoek is gedaan door of namens de opdrachtgever naar mogelijke milieuverontreinigingen en beschikt kan worden over het opgemaakte rapport ter zake, dienen de resultaten en invloed hiervan op de schadeloosstelling te worden weergegeven.

2.2 Opbouw van de schadeloosstelling:

De opbouw van de schadeloosstelling wordt als volgt gepresenteerd:

- vermogensschade;
- inkomens-/financierings-/exploitatieschade;
- overige schade;
- recapitulatie.

2.2.1 Vermogensschade

De waarde van de aan te kopen onroerende zaken dient overzichtelijk vermeld te worden, met de toegepaste waarderingsmethode(n).

Waardevermindering.

Wanneer dit zich voordoet dient dit duidelijk te worden omschreven waardoor dit wordt veroorzaakt. De hoogte hiervan dient te worden onderbouwd. In de onderbouwing dient de marktwaarde van het object vóór en de marktwaarde na de ingreep te worden vermeld, alsmede de marktwaarde van de aan te kopen oppervlakte.

2.2.2 Inkomens/financierings/exploitatieschade

Allereerst moet gemotiveerd worden waarom voor één van de onderstaande opties of een combinatie daarvan is gekozen.

2.2.2.1 Reconstructie

Bij aankoop van een vervangende onroerende zaak, dient een omschrijving en waardering van deze, eventueel fictieve zaak te worden gegeven. Bij herbouw dienen de verschillende onderdelen van de begroting van de nieuwbouw en de kosten hiervan te worden onderbouwd. Indien er aanleiding is niet het volledige vrijkomende vermogen aan te wenden voor de herbouw, dient dit te worden gemotiveerd. Onderzocht dient te worden of er sprake is van economische en/of andere voordelen. Als dat het geval is dient bij het begroten van de schadeloosstelling hiermee rekening te worden gehouden. Is er sprake van een onrendabele top in het te reconstrueren object, dan dient zowel de oorzaak als de hoogte van de schade te worden gemotiveerd.

2.2.2.2 Liquidatie

Allereerst moet gemotiveerd worden waarom voor deze optie is gekozen. Bij liquidatie dient de bron van de gehanteerde gegevens te worden vermeld. Hoofdbestanddelen van de begroting, correcties en afwijkingen dienen te worden gemotiveerd. Rekening dient te worden gehouden met aftrek van rente vrijkomend kapitaal en andere mogelijk voordelen (door verkoop of afstoot van roerende zaken of vee, en vrijkomende arbeid etc.).

2.2.3 Overige schade

De kostenposten die in dit onderdeel van de schadeloosstelling zijn vermeld, dienen gemotiveerd te worden.

2.2.4 Recapitulatie

Het taxatierapport dient te worden afgerond met een recapitulatie van de schadeposten, met daarbij de eventueel verschuldigde BTW. Het totaal bedrag van de schadeloosstelling dient te staan op de pagina die door de taxateur(s) wordt, respectievelijk worden getekend.

3. Bijlagen

Bij het rapport dienen in ieder geval de navolgende bijlagen te worden gevoegd:

- Kadastrale gegevens inclusief kadastrale tekening met daarop de desbetreffende kadastrale percelen en daarop aangegeven de aan te kopen oppervlakte en de akte van levering.
- Een/de situatietekening(en), die betrekking heeft/hebben op het/de aan te kopen gedeelte(s), eventueel het GOF.
- Specificatie schadeloosstelling/berekeningen.
- Een fotorapportage van het object.
- Eventueel andere bijlagen die het rapport nader onderbouwen/toelichten.

INHOUD

Taxatierapport / Volledige schadeloosstelling / Rijkswaterstaat

Titelpagina

Foto
Project
Locatie
Taxateur
Rapportagedatum

Inhoudsopgave

Samenvatting

Noem project
Noem object
Noem schadeloosstelling en opbouw

1) ALGEMENE INFORMATIE

Opdracht/opname

Project en aanleiding

Doel van de taxatie

Opdrachtgever

Opdrachtnemer(s)
Taxateurs
Registratie (kamers en nummers)
Inspectiedatum
Waardepeildatum

Object & Omgeving

Omschrijving object en omgeving
Object: Type / adres / omvang
Technische informatie (bronnen)
Gebruik: eigen of verhuurd/verpacht
Bijzonderheden
Omgeving: ligging (plaatje)
Omgevingsfactoren
Privaatrechtelijk (bronnen)
Kadastrale informatie
Rechthebbenden
Zakelijke rechten
Persoonlijke rechten
Publieksrechtelijk (bronnen)
Bestemmingsplan (visualisatie)
Waarde beïnvloedende bijzonderheden
Monument

Markt

Algemene omschrijving
SWOT-analyse

Milieu

Bodemkwaliteit
Asbest

Fiscale aspecten

Vergunningen & Bijzonderheden

2) WAARDERING VAN DE ONROERENDE ZAAK (vermogensschade)

Omschrijving object

Object
Verbeelding
Waardepeildatum

(Bijzondere) uitgangspunten Ontheffingswet art 40 c

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wegens verlies van een onroerende zaak wordt geen rekening gehouden met voordelen of nadelen, teweeggebracht door:

1°. het werk waarvoor onteigend wordt;

2°. overheidswerken die in verband staan met het werk waarvoor onteigend wordt;

3°. de plannen voor de werken onder 1° en 2° bedoeld

Methodes (gehanteerde werkwijzen)

Indien de comparatieve methode wordt gehanteerd (vergelijkingsmethode) wordt op prijs gesteld dat minimaal 3 referenties worden gebruikt en dient duidelijk te worden hoe deze gerelateerd kunnen worden aan de getaxeerde waarde van de onroerende zaak. Omdat de 'waarde voor' en de 'waarde na' weergegeven dienen te worden, is het wenselijk dat drie referenties genoemd worden t.b.v. het bepalen van de waarde voor en drie (eventueel dezelfde) voor het bepalen van de waarde na.

Bij bedrijfsmatig onroerend goed wordt prijs gesteld op het noemen van een tweede methode zoals bijvoorbeeld BAR/NAR of DCF.

Bij landelijke en agrarisch vastgoed wordt prijs gesteld op het gebruiken van een tweede methode als er opstallen betrokken zijn. Daarbij kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van de KWIN.

Waardes

Noem de werkelijke waarde/marktwaarde, stel dat deze overeenkomt met de 'waarde voor'

Noem de werkelijke waarde/marktwaarde 'waarde na'.

Noem de vermogensschade en splits deze in:

- *Waarde van de onroerende zaak die wordt gekocht.*
- *Waardedaling overblijvende.*

BTW

3) WAARDERING VAN DE SCHADELOOSSTELLING

Inleiding om de posten en uitgangspunten te benoemen

Vermogensschade (zoals hiervoor genoemd)

Inkomensschade & Financieringsschade & Exploitatieschade

Overige schades

Totale schadeloosstelling

4) OVERIGE INFORMATIE

Eventueel nadere toelichting over bijvoorbeeld de schattingsonzekerheid.

5) BIJLAGEN

- Kadastrale gegevens inclusief kadastrale tekening met daarop de desbetreffende kadastrale percelen en daarop aangegeven de aan te kopen oppervlakte en de akte van levering.
- Een/de situatietekening(en), die betrekking heeft/hebben op het/de aan te kopen gedeelte(s), eventueel het GOF.
- Specificatie schadeloosstelling/berekeningen (inclusief/exclusief BTW).
- Een fotorapportage van het object.
- Eventueel andere bijlagen die het rapport nader onderbouwen/toelichten.