

Zin en onzin over Highest And Best Use



10 oktober 2017 | Door: drs.
P.C. van Arnhem FRICS,
onteigeningsdeskundige

Register Taxateurs moeten bij hun taxaties rekening houden met het ‘Highest And Best Use’-beginsel (HABU). Waarom

eigenlijk en wat is HABU precies?

Wie schrijft het HABU-beginsel voor?

NRVT rept niet over HABU. Althans niet expliciet. Impliciet wel, want NRVT schrijft^[1] de toepassing van IVS of EVS voor en daarin is een belangrijke plaats ingeruimd voor HABU. De Nederlandse vakliteratuur vermeldt het beginsel wel uitdrukkelijk. In Taxatieleer Vastgoed^[2] wordt het als verplichte stap genoemd, vóór de keuze van de taxatiemethode. Ook het PTA^[3] maakt melding van het fenomeen, zij het terloops: “*Impliciet zou bij de taxatiewerkzaamheden de afweging gemaakt dienen te worden wat de ‘highest and best use’ is*”^[4].

Geworteld in Amerika

Het HABU-concept is geworteld in de Amerikaanse taxatiepraktijk en heeft via de International Valuation Standards een plek gekregen in de Nederlandse regelgeving. In de laatste editie, IVS2017, staat het volgende:

30.4. The Market Value of an asset will reflect its highest and best use. The highest and best use is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an assets existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that he would be willing to bid.

Optimale aanwending

HABU wordt in het Nederlands vertaald als optimale aanwending”^[5]:

De optimale aanwending is daarbij de meest waarschijnlijke bestemming van een object die binnen een reeks aan gebruiksmogelijkheden op basis van zijn fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit mogelijk is, en die resulteert in een zo hoog mogelijk geschatte waarde van het object.

De IVS spreekt zelfs over HABU als een zogenoemde “*premise of Value*” (130.1). Dit is een uitgangspunt dat onlosmakelijk verbonden is aan een waardebasis zoals marktwaarde: de marktwaarde van een object reflecteert (altijd) de optimale aanwending ervan.

Planologie

Er zijn in de IVS twee opmerkelijke bepalingen bij HABU. Allereerst gaat het bij HABU om “*the use, from a participant perspective*”. Het verkopers- en kopersoogmerk dus. Hoe

percipiëren *zij* bijvoorbeeld de planologie, als ‘legally permissible’? Vervolgens stelt IVS dat de *aannemelijkheid* dat de wettelijke bepalingen (planologie) kunnen wijzigen, door de taxateur in beschouwing moet worden genomen. Zo gaat het bij HABU-analyse om meer dan de kille vigerende status van een bestemmingsplan.

Onwennigheid

Highest And best Use is een typisch Amerikaans taxatieverschijnsel. Er wordt voor het eerst melding van gemaakt in 1936^[6]. Kort daarna^[7] wordt de eerste academische uiteenzetting over HABU gegeven in de VS. De Engelse RICS-traditie, met evenzo oude papieren, kent het beginsel in het geheel niet. In de jaren 1980 komen de twee tradities samen in de eerste International Valuation Standards. Daarin wordt HABU als vanzelfsprekend opgenomen, als, “*fundamental and integral part of Market Value estimates*”^[8], zonder dat de Europeanen goed wisten wat ze ermee aan moesten. In Europa werd HABU dan ook aanvankelijk meer als synoniem voor de residuele waardemethode beschouwd (‘*wilt u een Highest And Best Use-taxatie?*’). Tot nota bene in de 8e editie (2012) van het Red Book blijft HABU onvermeld.

Botsende taxatieculturen

Het gebrek aan Europese affiniteit met het principe wordt goed geïllustreerd door de opvatting van Tegova over HABU:

(..) sommige taxateurs in Europa krijgen soms (!) de vraag om een vastgoed te taxeren uitgaande van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik ervan. In wezen duidt dit op het gebruik dat feitelijk is toegestaan (..) Het sluit de verwachtingswaarde die de markt mogelijk zou kunnen toekennen aan het – nog niet aanwezige – potentieel van een object, uit. Deze benadering is derhalve te definiëren als de marktwaarde, begrensd door een uitgangspunt en niet eenvoudigweg als marktwaarde (..) ^[9]

Volgens de EVS fungeert HABU dus als een set bijzondere uitgangspunten die de marktwaarde beïnvloeden. Onjuist natuurlijk. Marktwaarde *is* eenvoudigweg HABU. Sterker nog: het laten varen van HABU berooft marktwaarde van zijn ‘maximerende element’.

De EVS gaat er vervolgens vanuit dat vanwege HABU er – dus – geen sprake zou mogen zijn van verwachtingswaarde^[10] (als inbegrepen in/onderdeel van de marktwaarde). Evenzo onjuist. De verwachtingswaarde is gewoon inbegrepen voor zover zij in de kopersmarkt breeduit wordt erkend en gedeeld. Het gaat *nietom* een rigide juridische lezing van het vigerende bestemmingsplan, maar de aannemelijke wijzigingsmogelijkheden van planologie moeten – in tegenstelling tot wat EVS beweert – absoluut meegenomen worden bij marktwaarde. Iedere taxateur van ruwe bouwgrond weet dit natuurlijk al uit ervaring.

Voilà, één van de weinige keren dat EVS en IVS volkomen tegenstrijdig zijn.

Wat betekent het nu in de praktijk, dat HABU?

Mijns inziens zijn de volgende zaken essentieel:

1. Marktwaarde is altijd gebaseerd op HABU.

Aan de geanalyseerde en gekozen HABU ontleent het object zijn hoogste waarde. Of het nu bijvoorbeeld een woning is, die de taxateurs zich ten behoeven van marktwaarde mét uitbouw voorstelt of bijvoorbeeld een single-tenant kantoor dat door de taxateur als multi-tenant gebouw wordt voorgesteld.

2. Optimalisatiekosten verrekenen

Als de optimale aanwending een aanpassing betekent op de huidige verschijningsvorm van

het object, wordt naast het waarde-verhogende effect van de aanpassing, de kostprijs van de aanpassing natuurlijk verrekend. Residueel rekenen dus.

3. Wat als 'Existing Use' = HABU?

Als het huidige gebruik van een gebouw tevens het optimale gebruik is, zal de taxateur dat – na onderzoek – moeten vaststellen. Dat ontslaat hem vanzelfsprekend van de plicht om allerlei “alternative uses” door te rekenen. Dit zal bij het merendeel van de taxaties het geval zijn. Keerzijde: een onbesproken/onberedeneerde keuze voor Existing Use betekent dat niet automatisch de marktwaarde wordt bepaald!

4. Scenarioanalyse

In de andere gevallen vergt een marktwaardetaxatie een Highest And best Use-analyse, met alle (markt)analyses van dien. En ja, dit neem de vorm aan van scenarioanalyse. Waar HABU er echt toe doet geldt: taxeren = scenarioanalyse.

5. “Gebruik” is vanuit kopersperspectief

Wat beschouwt *hij* als een doelmatige, winstgevende, realistische en toegelaten aanwending? De gegadigde koper zal zich niet baseren op theorie, maar de diverse risico's die aan het realiseren van het alternatieve gebruik verbonden zijn mede in ogenschouw nemen. Ziedaar: niet alleen 'highest', ook 'best'.

6. Niet strikt juridisch, aannemelijk

Optimale aanwending beperkt zich niet tot de vigerende juridische status (van bijvoorbeeld bestemmingen, vergunningen of overheidsbeleid). Er is – in tegenstelling tot wat de EVS dicteert – wel degelijk ruimte voor het meenemen van toekomstige, nog niet geheel zekere, ontwikkelingen (lees: verwachtingswaarde).

7. Keuze HABU vóór keuze taxatiemethode

De HABU-keuze vindt plaats vóór de selectie van de taxatiemethode. Om in het eerdere voorbeeld te blijven: de keuze voor NAR/BAR (resp. DCF) vindt plaats ná de keuze voor een single-tenant (resp. multi-tenant) gebruik.

Extra werkdruk?

Betekent de HABU-analyse nu weer een extra juk op de schouders van de taxateurs? Naar mijn smaak zeer beperkt. Wanneer de huidige aanwending tevens de optimale is, wordt geen extra inspanning gevraagd, slechts een (gemotiveerde) vaststelling. Wanneer dit niet zo is, doet de taxateur wat hij – als het goed is – altijd al deed: eerst (markt)onderzoek, vervolgens scenarioanalyse en tot slot een beredeneerde taxatiekeuze.

Highest And Best Use is een blijvertje.

Disclaimer

De op deze opinieweblog opgenomen artikelen worden door columnisten/bloggers op persoonlijke titel geschreven. De meningen die zij daar uiten vertegenwoordigen niet per definitie de mening van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). NRVT is niet aansprakelijk voor de inhoud van de geplaatste artikelen.

[1] in o.a. art 7.1 van het Reglement Bedrijfsmatig vastgoed van 15-7-2017

[2] Taxatieleer Vastgoed I, Van Arnhem, Berkhout en Ten Have, Noordhoff, Groningen, 6^eed. 2013,

[3] Goed gewaardeerd vastgoed, 28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten, Platform Taxateurs en Accountants, NBA Amsterdam, 2013. 'Het PTA' vormde de basis voor de latere NRVT-reglementen.

[4] Het PTA neemt HABU op omdat de internationale accounting standards, de IFRS, het HABU-principe verplicht stellen bij de waardering van activa naar fair value (IFRS13.27A).

[5] Sinds Taxatieleer Vastgoed, G. ten Have, 2002, 3^e ed., par. 10.1, pag. 270.

[6] Appraisal Journal 1936, pag. 122

[7] M. Ashton, Highest And Best Use, Appraisal Journal, 1939, pag. 54

[8] IVS2003, 6.7

[9] EVS2016 / 5.3.7

[10] Benaming in EVS2012, art. 5.4.4: Hope value (sometimes called future value): “used to describe an uplift in value which the market is willing to pay in the hope of a higher value use or development opportunity being achievable than is currently permitted under development control, existing infrastructure constraints or other limitations currently in place”

