



Taxeren bij erfpacht

Briefing paper



Taxeren bij erfpacht

Inleiding

Dit Position paper geeft een richtlijn, zoals bedoeld in PV 1.1.6 voor de meest gangbare taxaties die in geval van erfpacht worden opgesteld. De volgende twee aspecten zijn van belang:

1. Het toepasselijk kader: wettelijke bepalingen, de eventueel van toepassing zijnde Algemene voorwaarden en bepalingen uit de erfpachtovereenkomst.
2. Het tijdstip van taxaties: bij eerste uitgifte, gedurende de looptijd van het erfpachtrecht of bij canonherziening, heruitgifte, verlenging, conversie en beëindiging.

Deze aspecten geven bijzondere omstandigheden waardoor taxaties kunnen afwijken van de waarde-definities zoals die in PV3 van het Redbook worden gegeven. Als uitgangspunt geldt dat indien erfpachter en erfverpachter afspraken hebben gemaakt over de wijze van taxeren van het erfpachtrecht, dan hebben die afspraken een hogere prioriteit dan de algemene richtlijnen van deze Position paper.

In deze Position paper worden de bijzonderheden van taxaties in geval van erfpacht behandeld, in het bijzonder de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht en de vaststelling van de canon. De taxateur dient zich te realiseren dat het waarderen van erfpacht een specialisme is en dat de taxateur over voldoende kennis en ervaring op dit specifieke vakgebied beschikt. Daarnaast zijn er nog enkele onderwerpen die de erfpachtwereld verdeeld houden, zoals de vraag wie de waardeverhoging van het object toekomt, het kopersbelang bij aankoop van de bloot eigendom door de erfpachter en de hoogte van het canonpercentage. RICS zal bevorderen dat over deze onderwerpen nadere studie wordt verricht.

Deze versie is de tweede herziening van de oorspronkelijke Position paper van oktober 2013. De wijzigingen hebben betrekking op de definitie van het begrip allocatie tussen grond en opstal, de invloed van bezwarende bepalingen op de waarde van het erfpachtrecht en actualisering van een aantal begrippen.

Definities

Erfpachtzaak:
de onroerende zaak waarop erfpacht is gevestigd.

Erfpachtrecht:
het zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft om de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken.

Bloot eigendom:
het eigendomsrecht van de onroerende zaak die is belast met het erfpachtrecht.

Grondwaarde:
de waarde die aan de (onder)grond van een erfpachtzaak wordt toegerekend, naar de toestand bij eerste uitgifte.

Opstalwaarde:
de waarde die aan de gebouwen, werken en beplantingen van een erfpachtzaak wordt toegekend.

Allocatie:
het toedelen van de marktwaarde van een object (grond met opstallen) aan de niet zelfstandig verkoopbare delen "grond" en "gebouwen, werken en beplantingen" (fysieke allocatie) en aan de zelfstandig verkoopbare delen "bloot eigendom" en "erfpacht" (juridische allocatie).

Canon:
de facultatieve verplichting van de erfpachter om een geldsom aan de bloot eigenaar te betalen.

Depreciatie:
het waardeverschil tussen de erfpachtzaak en een marktreferentie (vaak vol eigendom) als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak.

1. Toepasselijk erfpachtkader

Het recht van erfpacht is geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 7, artikelen 85 tot en met 100. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken voor de duur van het erfpachtrecht. Hier kan een vergoeding in de vorm van een canon tegenover staan. Ingeval er opstallen aanwezig zijn of (moeten) worden opgericht kan het erfpachtrecht alleen worden gevestigd maar ook in combinatie met een opstalrecht. Zonder opstalrecht is de erfpachter economisch eigenaar en met opstalrecht juridisch eigenaar van de gebouwen, werken en beplantingen (hierna: opstal) voor de duur van het recht (erfpachtafhankelijk opstalrecht).

Erfpacht kent een grote mate van contractvrijheid. In de praktijk komen diverse erfpachtvoorwaarden voor die de bevoegdheden en/of gebruiksmogelijkheden van de erfpachter beperken. Het BW kent een aantal dwingendrechtelijke bepalingen waarvan niet kan worden afgeweken of waar niet ten nadele van de erfpachter kan worden afgeweken of waar alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken (zwarte en grijze lijst). Daarnaast gelden onder meer het rechtsbeginsel van redelijkheid en billijkheid, het niet mogen misbruiken van positie en de zorgplicht voor consumenten. Voor overheidsinstanties gelden bovendien de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Verder speelt Europese regelgeving, zoals de Europese richtlijn 93/C3/EEG over oneerlijke contractbedingen of artikel 1 van het Europees protocol voor de rechten van de mens een rol. Ook beleid van andere organisaties kan een rol spelen, zoals de bancaire richtlijn voor de financiering van particuliere woningverhuur van de Nederlandse Vereniging van Banken

In beginsel kan op iedere onroerende zaak een erfpachtrecht worden gevestigd. Voor eigenaren biedt erfpacht een rendement uit canoninkomsten, profiteert de eigenaar van de waardeontwikkeling bij herziening van de canon of bij het einde of heruitgifte van de erfpacht en geeft het de eigenaar de mogelijkheid om zeggenschap te houden over het gebruik van de grond om daarmee persoonlijke of maatschappelijke doelen te realiseren. Ook wordt erfpacht als financieringsinstrument toegepast.

Er wordt wel onderscheid gemaakt in stedelijke erfpacht en landelijke erfpacht.

Stedelijke erfpacht beslaat voornamelijk de uitgifte van grond in erfpacht door gemeenten, bestemd voor woningbouw dan wel objecten voor commerciële of maatschappelijke doeleinden. Het betreft objecten in het stedelijk gebied. Uitgifte in erfpacht door particulieren komt verhoudingsgewijs weinig voor in het stedelijk gebied.

Erfpacht op landelijke eigendommen betreft agrarische erfpacht, landgoederen, bos- en natuurterreinen en recreatie- en woonobjecten in het landelijk gebied. Groene erfpacht staat voor erfpacht in het landelijk gebied waarbij vaak het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden een rol speelt. Zowel overheden als particulieren maken in het landelijk gebied gebruik van erfpacht.

Vanwege de zorgplicht voor consumenten worden erfpachters van woningen sterker beschermd dan overige erfpachters. Ook waarderingstechnisch speelt dit onderscheid een rol.

Voor de duur van het erfpachtrecht wordt onderscheid gemaakt in erfpacht voor onbepaalde tijd, in de vorm van voortdurende- of eeuwigdurende erfpacht en in tijdelijke erfpacht. Voortdurende erfpacht is verdeeld in erfpachttijdvakken, waarbij na afloop van ieder tijdvak de erfpachtvoorwaarden kunnen worden herzien. Ook eeuwigdurende erfpacht is voor onbepaalde tijd, maar dan is geen herziening van erfpachtvoorwaarden mogelijk. Bij tijdelijke erfpacht eindigt het erfpachtrecht door het verstrijken van de termijn waarvoor het is afgesloten, tenzij de erfpachter de zaak niet ontruimd. Dan loopt de erfpacht van rechtswege door en kan na een half jaar alleen nog worden opgezegd met inachtneming van een termijn van een jaar. Bij afloop van de erfpacht kan sprake zijn van een optie tot verlenging of heruitgifte.

2. Waarde bloot eigendom en waarde erfpachtrecht

De gangbare praktijk gaat uit van de aanname dat de waarde van de bloot eigendom en de waarde van het erfpachtrecht samen de marktwaarde van de volle eigendom vormen, waarbij rekening moet worden gehouden met een afslag voor de bezwarende bepalingen. Dit wordt wel de juridische allocatie van de waarde over de bloot eigendom en het erfpachtrecht genoemd.

De waarde van de volle eigendom als uitgangspunt nemen heeft als voordeel dat daarvoor veelal voldoende referentietransacties zijn.

De hoogte van de afslag voor de bezwarende bepalingen wordt bepaald door de beschikkingsmacht van de eigenaar vanwege de bepalingen die het erfpachtrecht insnoeren maar waar gedurende de looptijd geen financieel voordeel tegenover staat (en daarom niet terugkomt in de waardering). Zoals beperkingen in de bestemming of de beschikking over de erfpachtzaak en de gebondenheid tussen bloot eigenaar en zakelijk gerechtigde [zie ook depreciatie onder 3.1].

Waarde bloot eigendom (bijlage I)

In geval van erfpacht voor onbepaalde tijd kan de waarde van de bloot eigendom worden bepaald op basis van de netto contante waarde van de canoninkomsten gedurende de resterende looptijd van het erfpachtrecht. Er dient rekening gehouden te worden met onder andere de mogelijkheid van tussentijdse herziening van de canon of canonherziening bij het einde van een tijdvak, heruitgifte of verlenging van het erfpachtrecht.

Bij erfpacht voor bepaalde tijd wordt daarbij opgeteld de netto contante waarde van de onroerende zaak bij het einde van het erfpachtrecht, onder aftrek van een eventueel verschuldigde opstalvergoeding aan de erfpachter. Let altijd op een afwijkende bepaling in de erfpachtvoorwaarden, zoals bijvoorbeeld een terugkoopsom bij financieringserfpacht of het uitsluiten van een opstalvergoeding.

Let bij dit laatste punt ook op het overgangsrecht bij artikel 5:99 BW. Het recht op vergoeding bij einde erfpacht voor erfpachtovereenkomsten die vanaf 1992 zijn gesloten ontbrak in het 'oude' BW voor 1992 en gold het omgekeerde regime: geen vergoeding, tenzij in de erfpachtvoorwaarden anders is bepaald.

Indien er referentietransacties zijn dan dient de uitkomst van de berekening te worden getoetst aan transacties in de markt

van vergelijkbare objecten die onder vergelijkbare condities in erfpacht zijn uitgegeven. Dit is echter zelden mogelijk.

Er wordt gerekend met DCF-methodes. Dit kan een relatief eenvoudige methode zijn waarbij wordt getaxeerd op basis van de actuele canon en de actuele waarde van het object alsof sprake is van einde erfpacht. De bedragen worden met een vaste NCW-factor contant gemaakt. Maar ook methoden met uitgebreide berekeningen waarbij naar de datum van taxatie voor iedere parameter in de canon en grondwaarde een actuele inschatting wordt gemaakt (zoals risico, inflatie, indexering) en een actuele, marktconforme NCW factor. Dit laatste speelt met name bij taxaties onder IFRS.

De taxateur is vrij om de taxatiemethode te bepalen, afhankelijk van het doel van de taxaties en de aard van het object, maar zal wel rekening moeten houden met het juridisch kader, de zich ontwikkelende jurisprudentie en de gangbare taxatieprincipes.

Waarde erfpachtrecht (bijlage II)

Voor courante objecten, zoals woningen in een erfpachtgemeente als Amsterdam, kan op basis van de vergelijkingsmethode de waarde van het erfpachtrecht worden bepaald. Wel dient bekend te zijn wat de erfpachtsituatie van de referentieobjecten is, zoals: is de canon wel of niet afgekocht, wat is het eerstvolgende herzieningsmoment. Zo nodig dient daarop een correctie te worden gedaan.

Voor minder courante objecten wordt de waarde van het erfpachtrecht bepaald als de marktwaarde van de erfpachtzaak (vol eigendom min de waarde van de bezwarende bepalingen) min de waarde van de bloot eigendom. Een tweede methode, waarbij de waarde van het erfpachtrecht zelfstandig wordt bepaald, is die waarbij op de contante waarde van de inkomsten en de opstalvergoeding bij einde erfpacht in mindering wordt gebracht de contante waarde van de canons en eventuele kosten bij einde erfpacht. Deze laatste methode is met name geëigend bij niet-woningen.

Indien er referentietransacties zijn dan dient de uitkomst van de berekening te worden getoetst aan transacties in de markt van vergelijkbare objecten die onder vergelijkbare condities in erfpacht zijn uitgegeven en zo nodig gecorrigeerd. Naarmate er meer en betere vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, kan een groter gewicht aan de vergelijkingstransacties worden toegekend.

3. Vaststellen canon

In de erfpachtovereenkomst wordt een canon vastgesteld en is omschreven op welke wijze de canon wordt berekend.

De meest gebruikelijke en transparante methode is: grondwaarde x canonpercentage .

Let op afwijkende voorwaarden in erfpachtovereenkomst: indien er afwijkende voorwaarden zijn, stel deze vast en omschrijf welke consequenties dat heeft voor de taxatie.

De canon kan een vast bedrag zijn voor de duur van de erfpachtovereenkomst of periodiek worden geïndexeerd en/of herzien. Dit is vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden. Indexering heeft tot gevolg dat de hoogte van de canon waardevast blijft. Herziening heeft tot gevolg dat de hoogte van de canon marktconform wordt.

3.1. Grondwaarde (bijlage III)

De grondwaarde wordt bepaald naar de staat waarin de grond oorspronkelijk in erfpacht is uitgegeven of op basis van een bepaling in de erfpachtovereenkomst waarin is vastgelegd in welke staat de grondwaarde moet worden getaxeerd. Bijvoorbeeld landbouwgrond, ruwe bouwgrond, bouwrijpe grond of grond met bestaande opstal. De grondwaarde dient vervolgens toegerekend te worden vanuit een actueel prijspeil van het object.

Indien de erfpachtovereenkomst daarover niet duidelijk is of met verouderde begrippen werkt of geen uitsluitel geeft over inmiddels gewijzigde omstandigheden, moet de taxateur motiveren welke grondslag hij hanteert, waarbij moet worden gekeken naar de feitelijke situatie, de bedoeling van partijen en naar redelijkheid en billijkheid.

Bij het taxeren van de grondwaarde worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen.

- I. Marktwaaarde IVS van het object: fictie alsof er sprake is van volledige eigendom. Indien er sprake is van grond met opstal, dan wordt de marktwaaarde van het geheel bepaald

De taxateur is vrij om de meest geëigende taxatiemethodiek of combinatie van taxatiemethoden te gebruiken.

- II. Indien er sprake is van grond met opstal dan dient de marktwaaarde verdeeld te worden in een grondwaarde- en een opstalwaardecomponent, tenzij de opstal ook onderdeel is van het object dat in erfpacht is uitgegeven.

De horizontale splitsing, die ook wel fysieke allocatie wordt genoemd, kan als volgt worden bepaald :

- a. Allocatie op basis van een waardering van de opstal: van de waarde van het geheel wordt de waarde van de opstal afgetrokken. Deze methode, de residuele berekening, is gebruikelijk bij nieuwe gronduitgiften. Voor herziening of vernieuwing van erfpacht voor bestaande woningen kent deze methode de nodige beperkingen (zoals ook bij de WOZ-waardering van woningen de gecorrigeerde vervangingswaarde niet wordt toegepast).
- b. Allocatie op basis van een grondquote: van de waarde van het geheel wordt een percentage aan de grond toegerekend en een percentage aan de opstal toegerekend. De grondquote die wordt gehanteerd moet worden gemotiveerd en is onder meer afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden, de aard van het object, nieuwbouw of bestaande bouw en de grootte van het perceel. De grondquote kan worden gemotiveerd op basis van de verhouding tussen de grondwaarde en totaalwaarde bij andere referentieobjecten. Het is noodzakelijk om een redelijke toedeling te maken van de waarde naar grond en opstal.
- c. Allocatie op basis van een comparatieve grondwaarde: de waarde van de grond wordt afgeleid van prijzen van onbebouwde bouwkavels of bouwgrond met een correctie voor het feit dat de grond reeds bebouwd is en een correctie voor de afwijking van de "highest and best use" van de erfpachtzaak (als geheel en niet voor niet zelfstandig en afzonderlijk te . De opstalwaarde is het verschil tussen de waarde van het geheel en de aldus vastgestelde grondwaarde.

Uit jurisprudentie blijkt dat bij canonherziening een redelijke toedeling moet worden gemaakt van de waardeontwikkeling van het geheel tussen de erfpacht en de bloot eigendom.

De taxateur is vrij om de meest geëigende taxatiemethodiek of combinatie van taxatiemethoden te gebruiken, maar zal wel rekening moeten houden met het juridisch kader, de zich ontwikkelende jurisprudentie en in het algemeen bewezen taxatieprincipes.

- III. Depreciatie van de grondwaarde indien de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst daar aanleiding toe geven. Er wordt onderscheid gemaakt in:
 - a. Depreciatie vanwege privaatrechtelijke beperkingen in de erfpachtovereenkomst die verder gaan dan

publiekrechtelijke bepalingen ten aanzien van planologie, milieubeheer en waterbeheer. Het betreft directe bouw- of gebruiksbeperkingen die vaak eenduidig taxeerbaar zijn (b.v. kleiner bouwvolume, uitsluiting teelt van bepaalde gewassen, milieuzonering, waterbergingsfunctie).

- b. Depreciatie vanwege beperkingen in de erfpachtvoorwaarden die de erfpachter in zijn beschikkingsmacht beperken. Het gaat om indirecte gebruiksbeperkingen zoals bijvoorbeeld voorwaarden aan het vestigen van een hypotheek op het erfpachtrecht, beperkingen aan de overdracht van het erfpachtrecht aan derden of opzeggingsmogelijkheden voor de eigenaar.
- c. De duur van de erfpachtovereenkomst (inclusief eventuele contractueel vastgelegde verlenging of heruitgifte). Bij erfpacht voor onbepaalde tijd is de depreciatie kleiner dan bij erfpacht voor bepaalde tijd. Naarmate de duur van het erfpachtrecht korter is, past een sterkere depreciatie.
- d. Verder speelt dat de bloot eigenaar en erfpachter via het erfpachtcontract aan elkaar zijn gebonden en de erfpachter is gebonden aan het gebruik van de grond. Aan een aantal essentiële onderdelen van de definitie van marktwaarde IVS is niet voldaan. Als er sprake is van een opstalvergoeding bestaat er gebondenheid in de begroting daarvan. Dit depreciatie-element wordt verzacht als is voorzien in drie-deskundigenregeling.

De depreciatiefactor verschilt naar de mate waarin beperkende voorwaarden in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen en naar de mate waarin dat consequenties heeft gelet op de aard van de onroerende zaak. Gedurende de gehele looptijd is de depreciatie constant.

De taxateur stelt gemotiveerd een depreciatiefactor vast. Vaak wordt de depreciatiefactor intuïtief bepaald of wordt aangesloten bij de gangbare praktijk voor het betreffende vastgoedsegment.

In de praktijk wordt bij bebouwde objecten in stedelijke erfpacht een hogere depreciatiefactor gehanteerd dan bij objecten in het landelijk gebied, waar deze lager is of geheel ontbreekt, zoals bij landbouwgrond.

Bij stedelijke erfpacht is de depreciatiefactor vaak een vast percentage dat is afgeleid van een onbebouwde bouwkegel in vol eigendom. Voorbeeld: gemeente Den Haag 45%, gemeente Amsterdam 25% (hoewel deskundigencommissie in Amsterdam vaak nog uitgaan van 40%) en recent ook voor groene erfpacht van Staatsbosbeheer 25%.

De taxateur dient te vermelden dat is uitgegaan van deze depreciatiefactor als marktgegeven en dat geen zelfstandig oordeel is gegeven over de hoogte van de depreciatiefactor.

P.M. Indien in een referentie-transactie al beperkende voorwaarden zijn meegewogen in de transactieprijs, dan moet daar bij een te hanteren depreciatiefactor wel rekening mee worden gehouden, anders telt een bezwarende bepaling dubbel mee.

IV. Indien door de erfpachter voorzieningen aan de grond – los van de voorzieningen die bouwkundig onderdeel zijn van de opstal – zijn aangebracht vindt hiervoor een aftrek plaats. Er zijn verschillende berekeningsmethoden:

- a. *verhoudingsgetal op basis van de waarde van de grond zonder voorzieningen ten opzichte van de grond met voorzieningen (b.v. ruwe bouwgrond ten opzichte van bouwrijpe grond).*
- b. *de normatieve kostprijs naar prijspeil heden met een correctie van nieuw naar bestaand.*
- c. *de gerealiseerde kostprijs van de voorzieningen.*

Hetzelfde kan ook gelden voor voorzieningen in de omgeving van de erfpachtzaak, in de erfpachtvoorwaarden of in de feitelijke situatie die daartoe aanleiding geven.

De taxateur is vrij om de meest geëigende taxatiemethodiek of combinatie van taxatiemethoden te gebruiken, maar zal wel rekening moeten houden met het juridisch kader, de zich ontwikkelende jurisprudentie en in het algemeen bewezen taxatieprincipes.

Wat betreft de verschillende tijdstippen van een taxatie in het geval van erfpacht dienen de verschillende stappen zoals hierboven beschreven te worden doorlopen, met de volgende bijzonderheden:

- Bij eerste uitgifte kan de depreciatie vanwege de gebonden staat niet van toepassing zijn.
- Bij canonherziening en verlenging blijven veelal de vigerende erfpachtvoorwaarden van kracht. Deze dienen als uitgangspunt voor de taxatie.
- Heruitgifte en conversie geschiedt tegen nieuwe erfpachtvoorwaarden. De nieuwe erfpachtvoorwaarden dienen als uitgangspunt voor de taxatie.
- Bij financieringsconstructies op basis van erfpacht kunnen afwijkende afspraken zijn gemaakt over de grondwaardebepaling, zoals een grondwaarde afgeleid van een geïndexeerde hoofdsom.

- Soms wordt door de erfpachter bij aanvang van het erfpachtrecht een gedeelte van de grondwaarde ineens betaald (een zogeheten insteek) om zijn periodieke canon omlaag te brengen.

3.2. Canonpercentage

Het canonpercentage wordt toegepast over de grondwaarde van de erfpachtzaak, zoals onder 3.1 vastgesteld en vormen zo samen de grondslag voor de canon.

Het canonpercentage en de wijze waarop deze is vastgesteld wordt vaak bij aanvang van het erfpachtrecht in de erfpachtovereenkomst vastgelegd. Bij een eventuele periodieke herziening van de canon binnen de looptijd van de overeenkomst kan het canonpercentage op overeenkomstige wijze worden herzien op basis van de dan geldende marktomstandigheden.

Bij heruitgifte of conversie van erfpachtvoorwaarden kan ook een nieuw canonpercentage worden vastgesteld, alsmede de wijze waarop deze wordt vastgesteld.

De berekening van het canonpercentage is als volgt opgebouwd:

- Basisrendement voor een (nagenoeg) risicoloze belegging. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van rente op langlopende staatsobligaties of van de IRS (interest rate swap of SWAP-rente) op of rond de peildatum van de taxatie. De looptijd van de staatsobligatie of de IRS moet zoveel als mogelijk dezelfde periode zijn waarop herziening van de canon mogelijk is.
- Bij: risico-opslag en beheerkosten, afhankelijk van de aard van het vastgoed. De opslag is vaak iets lager dan de opslag die banken hanteren bij het vaststellen van de hypotheekrente. De opslagen worden bepaald door sector-, object- of marktgebonden factoren, alsmede het weinig liquide karakter van een directe vastgoedbelegging.
- Af: indirect rendement door waardeontwikkeling indien de bloot eigenaar die kan realiseren door een toekomstige herziening van de canon of bij einde erfpacht. Vaak gebaseerd op het inflatiescenario voor de resterende looptijd, maar het kan ook een andere aftrek zijn wanneer de aard van het object of de erfpachtvoorwaarden daartoe aanleiding geven.

Bijlage I

NCW canoninkomsten
lopende overeenkomst

+

NCW grond bij einde
erfpacht(tijdvak)

=

Waarde
Bloot Eigendom

Bijlage II

Marktwaarde
vol eigendom

-

Waarde Bloot Eigendom
+
Aftrek bezwarende bepalingen

=

Waarde
Erfpachtrecht

Bijlage III

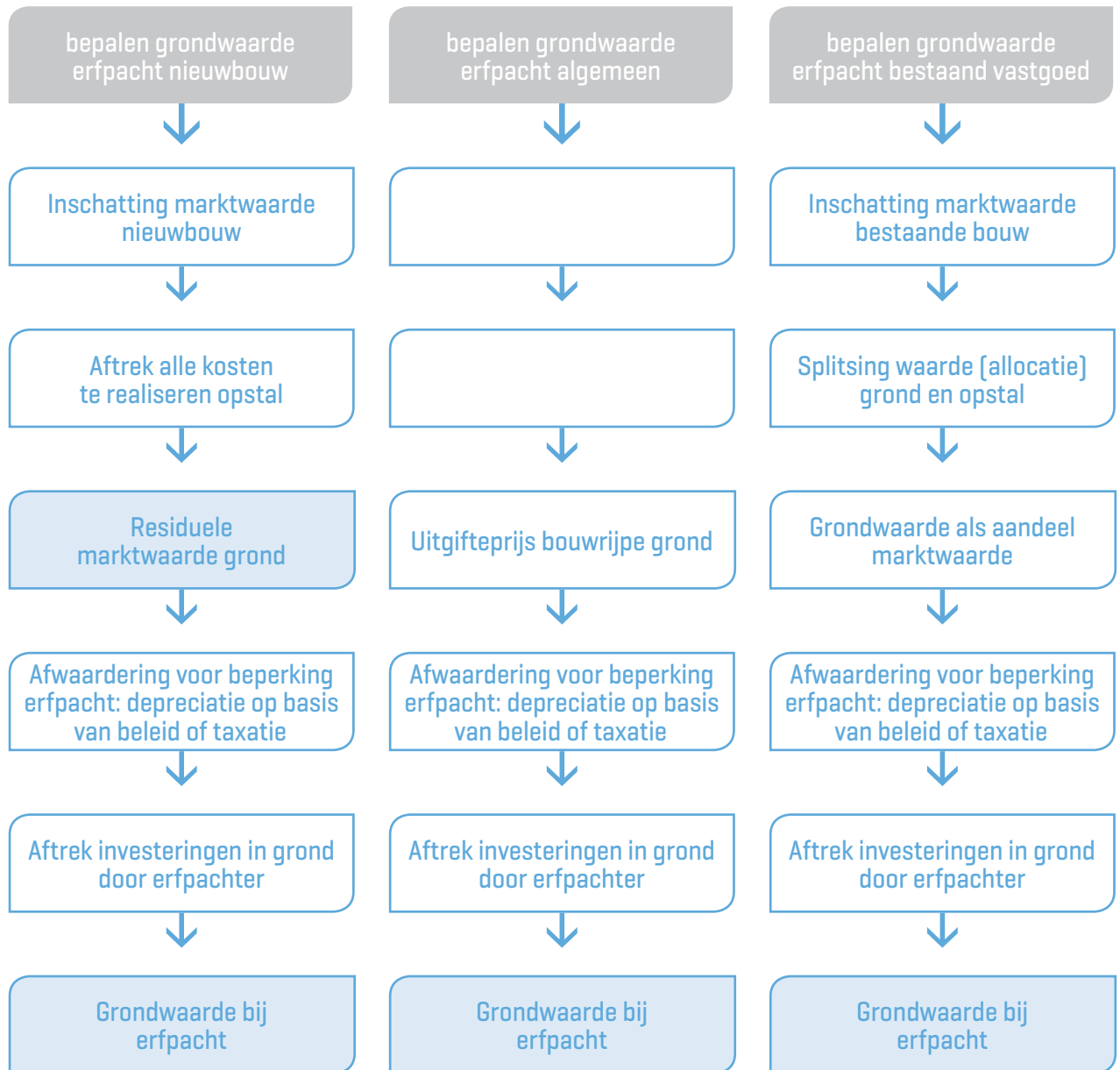
NCW jaarlijks nut
inclusief opstalwaarde

-

NCW actuele canon

=

Waarde
Erfpachtrecht



Zowel bij nieuwe erfpachtuitgifte als bij bestaand vastgoed kan de vergelijking met overeenkomstige gevallen [de comparatieve methode] de bepaling van de grondwaarde bij erfpacht ondersteunen.



Vertrouwen door professionele standaarden

RICS is een wereldwijde professionele organisatie. Wij ontwikkelen en handhaven de hoogste professionele kwalificaties en standaarden in het taxeren, ontwikkelen en managen van grond, vastgoed, bouw en infrastructuur. Onze naam staat voor de voortdurende ontwikkeling van standaarden die zorgen voor vertrouwen op de markten en een positieve verandering in zowel stedelijke als landelijke gebieden.

Noord- en Zuid-Amerika

Latijns-Amerika

ricsamericalatina@rics.org

Noord-Amerika

ricsamericas@rics.org

Azië-Pacific

ASEAN

ricsasean@rics.org

Groot-China (Hong Kong)

ricshk@rics.org

Groot-China (Shanghai)

ricschina@rics.org

Japan

ricsjapan@rics.org

Oceanië

oceania@rics.org

Zuid-Azië

ricsindia@rics.org

EMEA

Afrika

ricsafrica@rics.org

Europa

ricseurope@rics.org

Ierland

ricsireland@rics.org

Midden-Oosten

ricsmiddleeast@rics.org

**Verenigd Koninkrijk
(RICS Hoofdkantoor)**

contactrics@rics.org