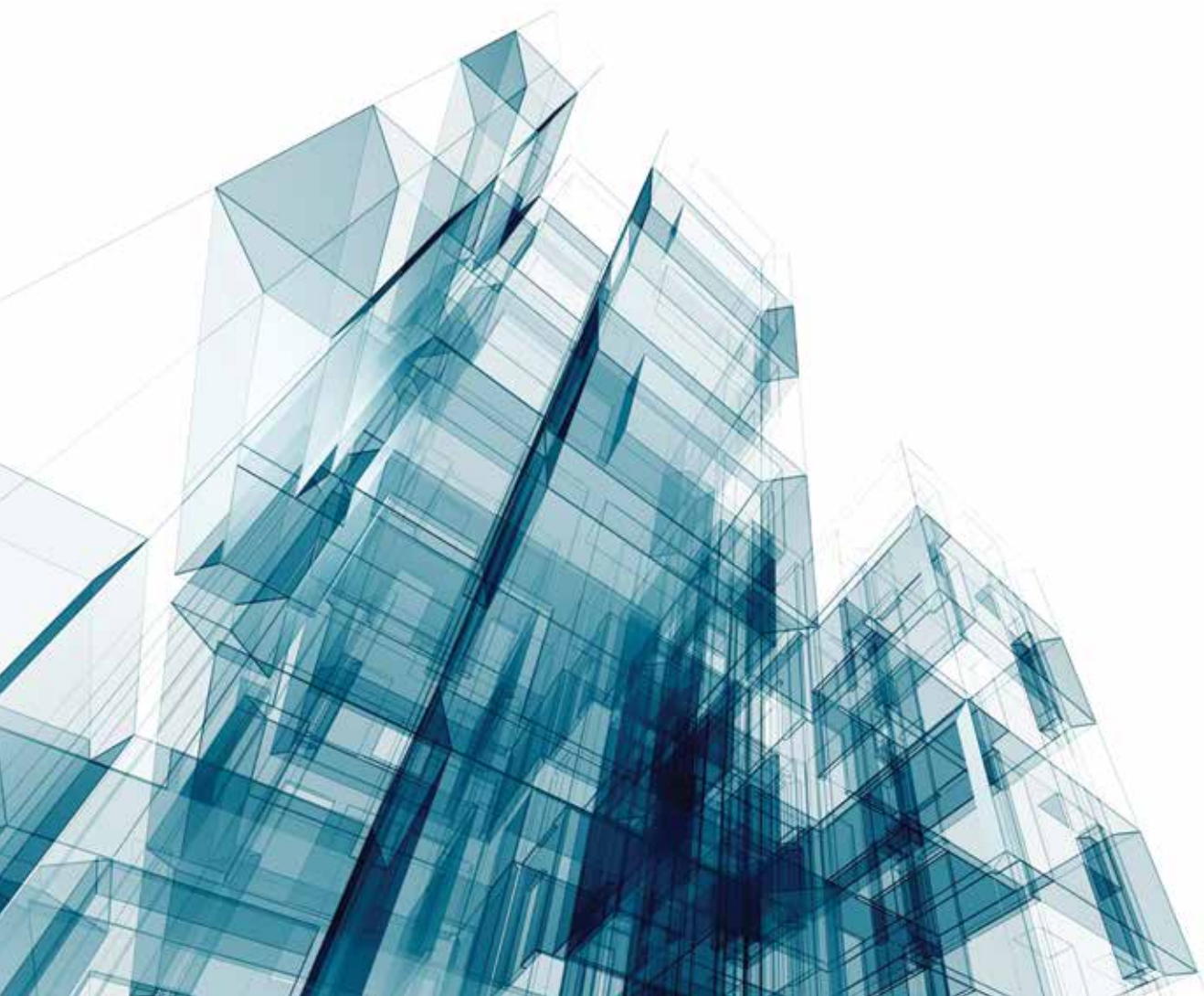




RICS praktijkgids en richtlijnen

Technical due diligence van commercieel, industrieel en woning vastgoed in continentaal Europa





Voorwoord

De vraag naar technical due diligence-rapporten, waarin de fysieke staat van een onroerend goed beschreven is, stijgt nog steeds in heel continentaal Europa. Dit komt doordat financiële instellingen, investeerders en eigenaren-gebruikers steeds scherper kijken naar de risico's van het kopen en verkopen van onroerend goed.

Daarom is het essentieel dat zowel vastgoedprofessionals als hun klanten inzicht hebben in de kwesties die in dergelijke rapporten aan de orde kunnen komen en vertrouwen hebben in het due diligence-proces, dat van land tot land verschilt.

In dit document is informatie verzameld die in heel continentaal Europa significant is en op lokaal niveau relevant. Het is belangrijk om deze richtlijn te zien als een reeks diensten, en niet als een standaard onderzoek. De componenten van een technical due diligence-rapport kunnen namelijk al dan niet verplicht zijn in bepaalde landen, al dan niet bij wet geregeld zijn en al dan niet beperkt zijn tot leden van bepaalde beroepsgroepen.

De werkgroep Due Diligence van RICS Europe streeft ernaar om in de toekomst landspecifieke richtlijnen voor technical due diligence toe te voegen om meer inzicht te geven in de specifieke regelgevingskaders in elk land.

Ik ben ervan overtuigd dat deze richtlijn de komende jaren een onmisbaar instrument zal worden voor zowel vastgoedprofessionals als hun klanten.

Met vriendelijke groet,

Jörn Stobbe FRICS
Voorzitter Raad van Bestuur RICS Europe

Dankwoord

RICS bedankt Bert Sandberg MRICS (CBRE, Nederland) voor zijn contributie in het herzien van de vertaling van deze editie.

Deze publicatie (februari 2015) is een vertaling van de "RICS Best Practice & Guidance Note for Technical Due Diligence of Commercial, Industrial & Residential Property in Continental Europe" (2011).

Dit is de eerste richtlijn van RICS Europe. Deze richtlijn is illustratief voor ons streven naar het uitwisselen en bevorderen van 'best practice' in heel continentaal Europa.

Deze richtlijn is samengesteld op basis van de wereldwijde expertise van RICS-leden en getuigt van het belang van het delen van kennis ten behoeve van het grote publiek.

De werkgroep Due Diligence van RICS Europe verdient lof voor zijn inzet bij het samenstellen van dit zeer professionele en bovenal praktische document en ik wil mijn erkentelijkheid betuigen voor het werk van de leden van de groep:

Luciano Capaldo FRICS, voorzitter werkgroep en ex-voorzitter Raad van Bestuur RICS Europe, Italië

Jari Eno MRICS, Gleeds, Spanje

Glyn Evans MRICS, King Sturge, Tsjechië

Helen Evans MRICS, Turnbull Associés, Frankrijk

Joan Gutes MRICS, CBRE, Spanje

Coby Hughes AssocRICS, Gleeds, Roemenië

Iain Leyden MRICS, King Sturge, Polen

Luca Licciardello, REAG, Spanje

Veronica Martin MRICS, ARES Building Solutions, Spanje

Bernd Rosoly MRICS, REAG GmbH, Duitsland

Federica Sacconi MRICS, CBRE, Italië

Bert Sandberg MRICS, CBRE, Nederland

en voor de ondersteuning van de 18 nationale groepen van RICS in Europa.

Wij willen tevens onze dank uitspreken aan RICS Oceania voor het verstrekken van de oorspronkelijke technical due diligence-richtlijn waarop RICS Europe deze leidraad heeft gebaseerd, en aan RICS Building Surveying Professional Group (Verenigd Koninkrijk) voor de ontwerprichtlijn over technical due diligence voor het Verenigd Koninkrijk, waarop de richtlijn van RICS Europe ook ten dele is gebaseerd.

Tot slot ben ik dank verschuldigd aan Sandrine Bardouil MRICS, Bosnië en Herzegovina, voor de coördinatie van het project.

Wij vertrouwen erop dat deze richtlijn voor u van nut is.

Met vriendelijke groet,

Maarten Vermeulen FRICS
Regional Managing Director for Europe, Russia & CIS

RICS professionele richtlijnen

Internationale standaarden

RICS loopt voorop bij de ontwikkeling van internationale standaarden, werkt samen met organisaties over de hele wereld en handelt in het algemeen belang om standaarden te verhogen en de transparantie in de markten te vergroten. Internationale Property Measurement Standards (IPMS – ipmsc.org), International Construction Measurement Standards (ICMS), International Ethics Standards (IES) en andere standaarden zullen worden gepubliceerd en verplicht gesteld voor RICS-leden. Deze richtlijn houdt rechtstreeks verband met en ondersteunt deze standaarden, en RICS-leden wordt geadviseerd kennis te nemen van de internationale standaarden (zie www.rics.org) en de overkoepelende beginselen waaraan deze richtlijn voldoet. De leden van RICS hebben een unieke positie in de markt. Ze zijn getraind, gekwalificeerd en gereguleerd, doordat ze volgens internationale standaarden werken en zich aan deze richtlijn houden.

Richtlijnen RICS

Dit is een richtlijn. Waar aanbevelingen voor specifieke professionele taken worden gedaan, zijn deze bedoeld als 'best practice': aanbevelingen die naar de mening van RICS aan een hoge standaard van vakbekwaamheid voldoen.

Hoewel de leden de aanbevelingen in de richtlijn niet hoeven te volgen, moeten ze rekening houden met de onderstaande punten.

Wanneer een aanklacht wegens professionele nalatigheid tegen een lid wordt ingediend, kan een rechtbank of scheidsgerecht bij zijn oordeel of het lid met redelijke

vakbekwaamheid heeft gehandeld, rekening houden met de inhoud van relevante richtlijnen die door RICS zijn gepubliceerd.

Naar de mening van RICS kan een lid dat zich aan de in deze richtlijn aanbevolen werkwijze houdt, zich ten minste ten dele verdedigen tegen een aanklacht van nalatigheid als dat lid deze werkwijze heeft gevolgd. Het is echter de eigen verantwoordelijkheid van de leden om te beslissen wanneer het ongepast is de richtlijn te volgen.

Ieder lid moet zelf beslissen wat de juiste procedure voor een bepaalde beroepstaak is. Als de leden zich niet aan de in deze richtlijn aanbevolen werkwijze houden, moeten ze daar een goede reden voor hebben. In geval van een juridisch geschil kan een rechtbank of scheidsgerecht van hen verlangen uit te leggen waarom ze niet volgens de aanbevolen werkwijze hebben gehandeld. Als de leden deze richtlijn niet hebben gevolgd en hun handelen in een tuchtzaak van RICS ter discussie wordt gesteld, wordt hen gevraagd uitleg te geven over de handelingen die ze hebben verricht en het panel kan daar rekening mee houden.

Daarnaast zijn richtlijnen relevant voor de vakbekwaamheid, omdat ieder lid op de hoogte moet zijn van de laatste ontwikkelingen en met de richtlijnen bekend moet zijn binnen een redelijke termijn nadat ze in werking zijn getreden.

Deze richtlijn wordt geacht in overeenstemming te zijn met de jurisprudentie en de wetgeving die van toepassing zijn op de datum waarop deze richtlijn is gepubliceerd. Het is de verantwoordelijkheid van het lid om na te gaan of er na de publicatiedatum wijzigingen in de jurisprudentie of de wetgeving hebben plaatsgevonden die van invloed zijn op de richtlijn of de informatie in dit document.

Documentstatus

RICS publiceert een reeks professionele richtlijnen en standaarden. Deze zijn in de onderstaande tabel omschreven. Dit document is een richtlijn.

Soort document	Omschrijving	Status
Standaard		
Internationale Standaard	Een internationale standaard gebaseerd op principes van hoog niveau en ontwikkeld in samenwerking met andere relevante organen	Verplicht
Praktijkverklaring		
RICS praktijkverklaring	Document met de verplichte eisen voor leden ingevolge Voorschrift 4 van de Gedragsvoorschriften voor leden	Verplicht
Richtlijnen		
RICS Praktijkcode	Document dat is goedgekeurd door RICS en wordt onderschreven door een ander beroepsorgaan / andere stakeholder en waarin aanbevelingen zijn opgenomen voor gebruikers ten aanzien van geaccepteerde goede praktijken, zoals gehanteerd door competente en consciëntieuze beroepsbeoefenaren.	Verplichte of aanbevolen goede praktijk (wordt aangegeven in het document zelf)
RICS Richtlijn (Guidance Note - GN)	Document dat gebruikers aanbevelingen geeft voor geaccepteerde goede praktijken, zoals gehanteerd door competente en consciëntieuze beroepsbeoefenaren	Aanbevolen goede praktijk
RICS Informatiepaper (IP)	Op de praktijk gebaseerde informatie die gebruikers de laatste informatie en/of onderzoeksgegevens verschaft	Informatie en/of toelichting

Inhoudsopgave

1. DOEL EN TOEPASSING	6
2. DE BEHOEFTE AAN TECHNICAL DUE DILIGENCE	7
3. ASPECTEN VAN TECHNICAL DUE DILIGENCE	8
3.1 Inhoud	
3.2 Aankoop (inclusief financiering en aankoop van ontwikkelingsprojecten)	
3.3 Gebruik	
3.4 Verkoop	
4. OPDRACHTEN AANNEMEN	10
4.1 Eisen van de klant	
4.2 Bevestiging van de opdracht	
4.3 Externe consultants en hun aanstelling	
4.4 Inschakeling door lead consultant	
4.5 Inschakeling rechtstreeks door de klant	
4.6 Veiligheid en Gezondheid voor vastgoedprofessionals	
5. BELANGRIJKSTE COMPONENTEN VAN HET TECHNICAL DUE DILIGENCE-RAPPORT	13
5.1 Overeenkomst tussen de partijen	
5.2 Algemene beschrijving van het onroerend goed	
5.3 Toegang	
5.4 Huur en erfpacht	
5.5 Constructie	
5.6 Gebouwschil	
5.7 Buitenruimten en terrein	
5.8 Technische installaties	
5.9 Milieukwesties	
5.10 Duurzaamheid	
5.11 Ruimtelijke ordening	
5.12 Voldoen aan wet- en regelgeving	
5.13 Erkenning als historisch erfgoed	
5.14 Vloeroppervlakteratio, parkeerplaatsratio en efficiency	
5.15 Kadastrale recherche	
5.16 Fiscale afschrijving/kapitaalfaciliteiten	
5.17 Herbouwkostenraming	
5.18 Prognoses voor vervangingsonderhoud (CAPEX)	
5.19 Raming operationele uitgaven (OPEX)	

6. INTERPRETATIE VAN HET RAPPORT	23
6.1 Kostenramingen	
6.2 Tijdschema	
6.3 Risicobeoordelingen	
6.4 Oorzaken van gebreken	
6.5 Gebruik van de kosten in de analyse en strategie voor het doen van investeringen	
7. AAN JURIDISCH ADVISEURS VOOR TE LEGGEN ZAKEN	25
7.1 Eigendom en erfpacht	
7.2 Grenzen	
7.3 Garanties en waarborgen	
7.4 Huurovereenkomsten	
7.5 Naleving van wetgeving	
8. VERZEKERINGEN	26
Bijlage A	27
Checklist voor de bevestiging van diensten (voor bestaande kantoorgebouwen)	
Bijlage B	44
Voorbeelden van rapportagebeperkingen	
Bijlage C	45
Inspectie uitrusting	

1. Doel en toepassing

Dit document heeft tot doel een praktische leidraad voor technical due diligence (TDD)-rapporten te bieden in continentaal Europa ten behoeve van zowel vastgoedprofessionals (de professionals die technical due diligence-diensten verlenen) als hun klanten (de ontvangers van deze diensten). Het is daarom van toepassing op zowel het verlenen als het ontvangen van professioneel technical due diligence-advies in verband met transacties en verbeteringen in de vastgoedmarkt. Er wordt niet aangegeven welke componenten een standaard 'Europees' technical due diligence-rapport bevat, aangezien de componenten van land tot land verschillen. In het document wordt de reeks diensten beschreven die aangeboden kunnen worden als onderdeel van een technical due diligence-rapport. Binnen deze reeks moeten de vastgoedprofessionals en hun klanten overeenkomen welke diensten relevant zijn voor een specifieke opdracht.

Aangezien de meeste landen in continentaal Europa hun vastgoedmarkt reguleren, mogen vaak alleen leden van de gereguleerde beroepsgroepen bepaalde in deze richtlijn beschreven activiteiten uitvoeren. Daarom is het belangrijk dat de partijen weten voor welke activiteiten de vastgoedprofessional gekwalificeerd is. RICS verwacht

van zijn leden dat ze hun klanten uitleggen welke technical due diligence-activiteiten ze kunnen verrichten op basis van hun RICS-kwalificaties en andere kwalificaties op grond van de regelgeving van het land waar ze actief zijn. Vastgoedprofessionals die alleen voor bepaalde activiteiten gekwalificeerd zijn, moeten dat aan hun klanten duidelijk maken. De klant kan dan zo nodig extra specialisten op bepaalde gebieden inschakelen.

Wanneer procedures voor specifieke professionele taken worden aanbevolen, worden deze geacht 'best practices' te belichamen. Dat zijn procedures die naar de mening van RICS voldoen aan een hoge standaard voor vakbekwaamheid en een afspiegeling zijn van de beste standaarden die de klanten verwachten. Het is de taak van elke vastgoedprofessional ervoor te zorgen dat te allen tijde de hoogste standaarden voor dienstverlening worden geboden.

Wanneer in deze leidraad over 'onroerend goed' wordt gesproken, worden daarmee zowel de grond als de bouwwerken daarop bedoeld. Verder worden onder 'commercieel vastgoed' kantoren en winkelruimten verstaan. Inspecties voor huizenkopers (homebuyer-type surveys) bij woning vastgoed worden buiten beschouwing gelaten.

2. De behoefte aan technical due diligence

Technical due diligence is het proces van onderzoek, analyse en vaststelling waarbij een potentiële koper, gebruiker of financier van onroerend goed informatie verzamelt over de fysieke kenmerken van het onroerend goed.

De meeste onroerende zaken vertonen gebreken of tekortkomingen die van invloed kunnen zijn op hun gebruik op korte, middellange of lange termijn. Daarbij kunnen reparaties nodig zijn als gevolg van achterstallig gepland preventief onderhoud, verwaarlozing of verkeerd gebruik, onvoldoende capaciteit en het niet naleven van de regelgeving.

De voordelen van technical due diligence zijn onder meer:

- (a) verkrijgen van inzicht in de technische staat en het ontwerp van het onroerend goed door een grondig onderzoek van alle beschikbare bouwdocumenten, met inbegrip van het signaleren van gebreken, beperkt gebruik en mogelijkheden voor verbetering;
- (b) vaststellen van de geschiktheid van het onroerend goed voor het beoogde gebruik;
- (c) inzicht in de noodzaak van en kwantificering van de toekomstige kosten en andere verplichtingen;
- (d) verschaffen van een solide basis voor prijsonderhandelingen en verdelen van risico's, en
- (e) bieden van een zekere mate van bescherming aan institutionele beleggers.

Grote vastgoedeigenaren zijn in meerderheid institutionele investeerders die een vastgoedportfolio beheren namens de beleggers. Het vastgoed kan worden gehouden in de vorm van al dan niet beursgenoteerde vastgoedfondsen, vastgoedbedrijven of samenwerkingsverbanden. De beheerders van deze beleggingsinstellingen hebben bij het doen van acquisities de verantwoordelijkheid tegenover de uiteindelijke eigenaren ervoor te zorgen dat alle redelijke risico's en verplichtingen worden begrepen.

Verder is de uitdrukking 'caveat emptor' (koper wees op uw hoede) nog steeds een leidend rechtsbeginsel bij alle vastgoedtransacties. Tenzij de verkoper een uitdrukkelijke belofte doet over de fysieke staat van het onroerend goed, geeft de verkoper geen enkele garantie in verband met de staat van het goed. Naast een informatieplicht van verkoper, is de verwervende partij wettelijk verplicht redelijke maatregelen te nemen om zoveel mogelijk informatie over de acquisitie te verzamelen. Als een koper of een verkoper weigert om vastgestelde onregelmatigheden verder te onderzoeken, moet dat in het definitieve TDD-rapport worden vermeld.

3. Aspecten van technical due diligence

3.1 Inhoud

Deze richtlijn behandelt drie belangrijke technical due diligence-processen voor commercieel, industrieel en woning vastgoed, elk met een iets andere nadruk. Met commercieel bedoelen we kantoren en winkelruimten. Bij woningen laten we inspecties voor particuliere huizenkopers buiten beschouwing.

Deze processen zijn:

- (a) aankoop, inclusief financiering en aankoop van ontwikkelingsprojecten;
- (b) gebruik en
- (c) verkoop.

3.2 Aankoop (inclusief financiering en aankoop van ontwikkelingsprojecten)

Bij het uitvoeren van een technical due diligence van commercieel, industrieel en/of woning vastgoed moeten de onderstaande aspecten worden overwogen, waarbij rekening wordt gehouden met de omstandigheden van de transactie en de eisen van de klant, zoals omschreven in de opdracht van de klant:

- (a) of de locatie of de omgeving een negatief effect heeft op de technische kwaliteit van het onroerend goed;
- (b) of de constructie, de schil en de gebouwinstallaties van het onroerend goed evidente gebreken vertonen;
- (c) of de gebreken juridische consequenties hebben, zoals het niet voldoen aan wet- en regelgeving;
- (d) of het onroerend goed geschikt is voor het door de klant beoogde gebruik;
- (e) of de inrichting door de huurders gevolgen heeft voor het huidige of toekomstige gebruik van het onroerend goed;
- (f) of de technische kenmerken en het technisch ontwerp van het gebouw overeenkomen met beoogd gebruik van het gebouw en de verwachte eisen van de huurders en
- (g) of de prognoses voor kapitaaluitgaven (CAPEX, zie 5.18) in overeenstemming zijn met het budget van de klant.

In geval van een aankoop waarbij sprake is van gebreken, moeten schattingen van de resterende levensduur van belangrijke bouwdelen en informatie over de omvang en kosten van de nodige reparaties worden verstrekt. De kostenramingen kunnen nieuwe onderhandelingen over de acquisitievoorwaarden tussen de verkoper en de koper rechtvaardigen.

In geval van een aankoop van een ontwikkelingsproject heeft de technical due diligence tot doel de risico's met betrekking tot de potentiële waarde en haalbaarheid van het project vast te stellen. Waar nodig moet een beroep op specialisten worden gedaan om een klant uitgebreid advies te kunnen geven en het advies moet worden beoordeeld, geanalyseerd en samengevat in een rapport waarin de klant een overzicht wordt geboden van de belangrijkste risico's waarmee tijdens het ontwikkelingsproces rekening moet worden gehouden.

Het is belangrijk in gedachten te houden dat met juridische en investeringsaspecten van de aankoop ook door andere specialisten namens de klant rekening wordt gehouden. De technische aspecten moeten worden gezien in de context van dit grotere geheel en de adviseurs zullen elkaar rekenschap moeten afstemmen.

3.3 Gebruik

Naast de kwesties zoals hierboven beschreven voor een aankoop moet bij eventueel gebruik door de klant het technical due diligence-proces leiden tot een advies over eventuele aanwezige beperkingen of te verwachten problemen bij het inrichten of aanpassen van het onroerend goed voor het beoogde gebruik. De mate waarin de gebruiker op grond van de huurovereenkomst of een andere gebruiksregeling verantwoordelijk is voor verzekering, reparaties en onderhouden van het onroerend goed, moet worden begrepen in de context van de fysieke staat van het goed.

Indien een klant voorstelt om slechts een deel van een gebouw in gebruik te nemen en zal bijdragen in de onderhoudskosten van het hele gebouw, is het belangrijk te beoordelen in hoeverre het waarschijnlijk is dat er grote reparaties aan het casco gebouw en de technische installaties nodig zijn die grote gevolgen voor de vaste lasten van het gebouw kunnen hebben.

3.4 Verkoop

Het belangrijkste doel van deze technical due diligence, ook wel vendor (technical) due diligence genoemd, voorafgaand aan een voorgestelde verkoop is om eventuele evidente gebreken of afwijken van wet- en regelgeving vast te stellen die van invloed kunnen zijn op de waarde van het onroerend goed op de vrije markt, of die een koper de gelegenheid bieden de onderhandelingen over bepaalde technische kwesties te verlengen.

Een vendor due diligence zou normaliter aan een taxatie vooraf gaan, maar wordt vaak ook gelijktijdig uitgevoerd. Op basis van de taxatie kan dan een oordeel worden gevormd

over de waarde van het onroerend goed, rekening houdend met de staat van het goed. Een verkoper kan echter een technical due diligence ook separaat laten uitvoeren, zodat informatie over de fysieke staat van een onroerend goed op voorhand aan potentiële kopers kan worden verstrekt om het verkoopproces te versnellen. Raadpleeg voor meer informatie over het taxatieproces het Red Book van RICS.

4. Opdrachten aannemen

4.1 Eisen van de klant

Een helder begrip van de eisen van de klant is essentieel voor een succesvolle opstelling van een technical due diligence-rapport. Een 'one size fits all'-benadering is niet mogelijk. Als leidraad wordt echter aanbevolen dat de onderstaande punten worden vastgesteld voordat diensten worden aangeboden:

- (a) adres en omvang van het te inspecteren onroerend goed;
- (b) identiteit van de klant;
- (c) identiteit van de vastgoedprofessional/vastgoedonderneming;
- (d) omvang van de aan de klant te verlenen dienst(en) (zie Bijlage A);
- (e) bestaand of beoogd gebruik van het onroerend goed en eventuele geplande verandering van gebruik;
- (f) specifieke informatie die opgevraagd moet worden bij desbetreffende bevoegde instanties (bv. relevante geregistreerde seismische informatie);
- (g) omvang van de informatie die ter beoordeling aan de vastgoedprofessional wordt verstrekt en hoe betrouwbaar deze informatie is;
- (h) de rol van eventuele specialisten en of ze rechtstreeks door de klant of via de vastgoedprofessional moeten worden ingeschakeld;
- (i) bepaalde veiligheids- en toegangskwesties die van invloed kunnen zijn op de aard van de inspectie;
- (j) toegangseisen voor specifiek onderzoek;
- (k) rapportageformat door gebruik te maken van een voorbeeldrapport;
- (l) beperkingen aan de omvang van de inspectie en het rapport;
- (m) planning van het uitvoeren van de inspectie en het opstellen van het rapport, inclusief het uitbrengen van conceptrapporten in digitale vorm. Wanneer de tijdsdruk zodanig is dat deze beperkingen oplegt aan het rapport, zal dit worden vermeld;
- (n) commerciële uitgangspunten voor de opdracht (zoals professionele honoraria en eventuele abortieve honoraria of uurtarieven voor vervolgadvisen) en
- (o) bevestiging van de mate van dekking van de beroepsaansprakelijkheid en eventuele beperkingen.

Bij het vaststellen van de omvang van de opdrachten zal de vastgoedprofessional:

- (i) er niet van uitgaan dat hij weet wat de klant verwacht van de inspectie en het rapport;

- (ii) de aspecten van het onroerend goed vaststellen die de klant belangrijk vindt;
- (iii) de belangen van de klant vaststellen en
- (iv) de klant begeleiden als de klant niet volledig op de hoogte is van alle beschikbare diensten en van eventuele landspecifieke eisen. Dit kan ook specialistisch advies vanuit andere disciplines omvatten. Een checklist voor kantoren (die aangepast kan worden voor andere soorten onroerend goed) is opgenomen in Bijlage A.

4.2 Bevestiging van de opdracht

Opdrachten worden vaak telefonisch van een klant ontvangen en in dergelijke gevallen is het belangrijk dat de basis van de overeenkomst is afgestemd voordat de inspectie wordt uitgevoerd.

Om vastgoedprofessionals en hun klanten te beschermen, wordt sterk aanbevolen om opdrachten schriftelijk vast te leggen. Een e-mail of een brief is aanvaardbaar en daarin moeten alle punten worden opgenomen die met de klant overeengekomen zijn en in het rapport aan de orde moeten komen. Vastgoedprofessionals hoeven niet bang te zijn dat ze in hun brief of e-mail te gedetailleerd zijn.

De bevestiging moet zo snel mogelijk worden verstuurd en daarin moet de opdracht van de klant worden bevestigd, met inbegrip van de voorwaarden die zijn overeengekomen.

De vastgoedprofessionals moeten in het bijzonder, en niet uitputtend, ook:

- (a) duidelijk maken of ze bereid zijn aansprakelijkheid tegenover een derde te aanvaarden als het rapport op naam van de klant is gesteld;
- (b) aangeven in hoeverre ze aansprakelijk zijn voor rapporten van de ingehuurde specialisten. Als de vastgoedprofessional specialisten inschakelt, moet het detailniveau van de overeenkomst met de klant ook worden opgenomen in overeenkomsten met de door hem ingehuurde specialist en
- (c) de klant informeren over eventuele beperkingen van het rapport (voorbeelden van dergelijke beperkingen zijn opgenomen in Bijlage B, hoewel deze beperkingen voor elke opdracht uniek zullen zijn).

Het dient duidelijk te zijn dat de voorwaarden geldend voor de opdracht niet gewijzigd kunnen worden zonder de instemming van de klant.

Het is raadzaam dat de vastgoedprofessional de klant vraagt een exemplaar van de bevestigingsbrief van de vastgoedprofessional te ondertekenen om te waarborgen dat de opdrachtvoorwaarden door beide partijen zijn begrepen en overeengekomen.

Ongeacht het aantal malen dat de vastgoedprofessional door een bepaalde klant is ingeschakeld, moet de vastgoedprofessional waarborgen dat de werkzaamheden duidelijk omschreven zijn en dat voor het begin van elk technical due diligence-proces een overeenkomst is afgesloten. Misverstanden kunnen worden voorkomen of in ieder geval tot een minimum worden beperkt door vooraf duidelijke opdrachtvoorwaarden op te stellen en alle instructies van de klant schriftelijk te bevestigen. De ervaring leert dat geschillen meestal ontstaan doordat de voorwaarden vooraf niet duidelijk zijn.

4.3 Externe specialisten en hun aanstelling

Tijdens een technical due diligence-onderzoek, met name bij een groot commercieel, industrieel of woning onroerend goed, kan het nodig zijn verschillende specialisten in te schakelen met elk hun eigen expertise ten aanzien van wet- en regelgeving in het betrokken land. Het is niet waarschijnlijk dat één enkel adviesbureau alle benodigde disciplines kan aanbieden met alleen eigen medewerkers. Daarom zullen in sommige gevallen andere specialisten worden ingeschakeld om te assisteren bij het technical due diligence-proces en het opstellen van een technical due diligence-rapport.

Deze gespecialiseerde consultants worden voornamelijk op twee manieren ingeschakeld:

- (a) door de vastgoedprofessional die verantwoordelijk is voor de opdracht of
- (b) rechtstreeks door de klant naast de reeds ingeschakelde vastgoedprofessional.

4.4 Inschakeling door vastgoedprofessional

Wanneer een vastgoedprofessional een specialist moet inschakelen via een onderaannemingsovereenkomst, moet de vastgoedprofessional de klant informeren welke aspecten van het rapport door externe ondernemingen of personen zullen worden uitgevoerd.

De vastgoedprofessional moet in deze rol rekening houden met de onderstaande algemene eisen om:

- (a) de ingehuurd specialist uitgebreid te informeren over de vereiste diensten;
- (b) de dekking van de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de ingehuurd specialist te controleren (verplicht voor RICS-leden);

- (c) normaliter verantwoordelijk te zijn voor de betaling van de honoraria van de specialist en
- (d) erop toe te zien dat de ingehuurd specialist dezelfde voorwaarden accepteert als de vastgoedprofessional voor zijn klant hanteert en een afzonderlijke geheimhoudingsovereenkomst met de vastgoedprofessional afsluit;

De vastgoedprofessional moet schriftelijke instructies van de klant verkrijgen om specialisten in te huren en om het bedrag van de extra honoraria in rekening te kunnen brengen als deze niet zijn opgenomen in de door de klant goedgekeurde oorspronkelijke offerte. Het belangrijkste voordeel van de inhuur van specialisten door de vastgoedprofessional is dat er voor de klant maar één aanspreekpunt is voor de opdracht.

De coördinatiefunctie van de vastgoedprofessional die als hoofdaannemer optreedt, zal normaliter alle of enkele van de onderstaande taken omvatten, afhankelijk van de omstandigheden van het project:

- (e) het adviesteam samenstellen en alle adviseurs over het project informeren;
- (f) de toegang tot de locatie regelen voor het hele team;
- (g) alle documentatie verkrijgen die nodig is voor het onderzoek en verzoeken om nadere informatie stroomlijnen via één aanspreekpunt;
- (h) het gezondheids- en veiligheidsbeleid implementeren voor alle adviseurs die op de locatie onder verantwoordelijkheid van de vastgoedprofessional vallen;
- (i) contact onderhouden met alle adviseurs tijdens en na de inspectie(s);
- (j) eventuele 'rode vlaggen' uit het onderzoek aan de klant melden zodra ze geïdentificeerd zijn door de vastgoedprofessional of een specialist;
- (k) de voortgang van elke consultant monitoren en input leveren tijdens alle stadia van de aanstelling en
- (l) ontwerp- en definitieve rapporten beoordelen en van commentaar voorzien.

Als specialisten worden ingeschakeld, moet hun rapport als een annex bij het technical due diligence-rapport van de vastgoedprofessional worden gevoegd. Wanneer een samenvatting van het rapport van de specialist in het technical due diligence-rapport wordt opgenomen, moet worden vermeld dat deze samenvatting verwijst naar het bijgevoegde rapport van de specialist. Wijziging van het rapport van een specialist of een misleidende weergave daarvan kan ertoe leiden dat de vastgoedprofessional rechtstreeks juridisch aansprakelijk kan worden gehouden voor eventuele fouten.

4.5 Inschakeling rechtstreeks door de klant

Een klant kan ervoor kiezen rechtstreeks een specialist aan te stellen.

In dit geval zal de klant de opdracht rechtstreeks aan de specialist verstrekken en komen de kosten voor het inschakelen van deze specialist voor zijn rekening. De overeenkomst wordt dan afgesloten tussen de klant en de specialist. Ondanks deze rechtstreekse relatie tussen de klant en de specialist kan de vastgoedprofessional door de klant worden gevraagd de uitvoering en de rapportage te coördineren specialist en de opgestelde rapporten op dezelfde manier te hanteren alsof de specialist door de vastgoedprofessional zou zijn ingehuurd.

- hoge hygiëne-eisen (bv. ruimten voor voedselbereiding);
- biologische gevaren;
- tijdsbeperkingen;
- ruimten die niet worden gebruikt, deuren die naar één kant opengaan en
- betreden van veiligheidszones.

4.6 Veiligheid en gezondheid voor vastgoedprofessionals

Vastgoedprofessionals wordt aangeraden ervoor te zorgen dat ze goed bekend zijn met het desbetreffende onroerende goed en de huidige staat ervan voordat ze met de opdracht starten. Deze risicobeoordeling in verband met hun eigen veiligheid en gezondheid kan op diverse wijzen worden ingevuld passend bij de opdracht die wordt uitgevoerd, maar het is sterk aan te bevelen dit te registreren en te documenteren.

Iedere vastgoedprofessional zal zijn eigen landspecifieke uitgangspunten om de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van zijn medewerkers, ingehuurde specialisten en het publiek te waarborgen. Iedere vastgoedprofessional moet zijn klant informeren als vanwege veiligheidsredenen delen van het onroerend goed niet kunnen worden betreed.

Een korte verkenningsinspectie voorafgaand aan de eigenlijke inspectie wordt aanbevolen om potentieel gevaarlijke situaties aan te wijzen. Nuttige algemene richtlijnen hiervoor zijn te vinden in de publicatie RICS Surveying Safely.

Situaties waarin voorzichtigheid betracht moet worden, zijn onder meer:

- betreden van gebouwen die al lange tijd leeg staan;
- verrichten van werkzaamheden dicht bij machines of installaties;
- verrichten van werkzaamheden op hoogte of in kleine of afgesloten ruimten;
- als er verkeersbewegingen zijn;
- bij overmatig lawaai, overmatige hitte of koude of trillingen;
- bij aanwezigheid van microgolven, straling of elektromagnetische velden;
- chemische emissies;

5. Hoofdcomponenten van het technical due diligence-rapport

5.1 Overeenkomst tussen de partijen

De componenten van het technical due diligence-rapport zijn afhankelijk van de overeenkomst tussen de partijen. De vastgoedprofessional moet de klant informeren over de diensten die deel uitmaken van de technical due diligence zoals beschreven in deze richtlijn en met de klant overeenkomen welke componenten corresponderen met de opdracht en aan wet- en regelgeving van het betrokken land.

Vastgoedprofessionals moeten duidelijk vermelden welke aannames zijn gedaan bij de terugkoppeling naar de klant. Wanneer dit in de rapportage wordt overgenomen, moeten de vastgoedprofessionals altijd feiten en meningen scheiden.

5.2 Algemene beschrijving van het onroerend goed

Dit onderdeel van het rapport moet een beknopt overzicht geven van het onderzochte onroerend goed, met inbegrip van:

- (a) naam en adres van het onroerend goed, inclusief kadastrale registratie;
- (b) de oriëntatie van het onroerend goed;
- (c) een overzicht van de omliggende gebieden inclusief bestemming, daadwerkelijk gebruik en weginrichting;
- (d) een beschrijving van de gebouwen en bouwwerken op het perceel, inclusief eventuele buitenruimten, bijgebouwen of inrichtingen;
- (e) de leeftijd van het gebouw/de gebouwen en informatie over afgeronde uitbreidingen en/of renovaties;
- (f) een eventuele registratie van het onroerend goed als onderdeel van bijvoorbeeld een beschermd stadsgezicht en
- (g) de vloeroppervlakten van elk gebouw.

Wanneer er geen informatie beschikbaar is of over een of meer van bovenstaande punten niets is gemeld, moet dat in het rapport worden vermeld.

5.3 Toegang

Voldoende fysieke toegang voor de inspectie van het onroerend goed uit te voeren is essentieel om de meest relevante informatie voor het technical due diligence-rapport te verkrijgen. Een rapport waarin herhaaldelijk wordt verwezen naar 'gebrek aan toegang' zal onvoldoende zijn om aan de wensen van de klant te voldoen.

Alvorens de inspectie uit te voeren moet de vastgoedprofessional met de klant of de contactpersoon ter plaatse nagaan of alle bouwdelen van het onroerend goed toegankelijk zijn, zoals:

- (a) ruimten in gebruik;
- (b) gemeenschappelijke ruimten;
- (c) daken;
- (d) gevels;
- (e) liftmachinekamers;
- (f) technische ruimten;
- (g) onderhoudskasten;
- (h) laagspanningsruimten;
- (i) kelders en
- (j) terreininrichting zoals tuinen en parkeerplaatsen.

Afhankelijk van de leeftijd en het soort van het onroerend goed dat wordt geïnspecteerd, zal door voorafgaande kennisgeving over het gebrek aan toegang (bv. dak en gevel) goedkeuring van de klant kunnen verkrijgen om alternatieve toegang te regelen en eventueel benodigde apparatuur te reserveren. De vastgoedprofessional kan ook met de klant eventuele extra kosten bespreken die daaraan verbonden zijn.

Het rapport moet waar nodig ook ingaan op de weersomstandigheden ten tijde van de inspectie en eventuele beperkingen die deze aan de inspectie hebben opgelegd. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk dat het dak en de buitenruimten door sneeuwval niet volledig geïnspecteerd konden worden.

In het rapport moeten de ruimten worden opgesomd waar geen toegang mogelijk was.

5.4 Huur en erfpacht

De vastgoedprofessional moet informeren naar de achtergrond van de transactie van de klant (bv. beleggingsaankoop, sale and leaseback, termijn aankoop). De bestaande huurovereenkomsten of ten minste een overzicht van de huurverplichtingen moeten worden opgevraagd om de daaruit volgende aansprakelijkheden van de klantklant volgensvast te stellen.

Het rapport moet alle gebruikte documenten vermelden die betrekking hebben op huur en erfpacht en missende documenten aangeven..

5.5 Constructie

Dit heeft tot doel de belangrijkste constructiedelen van het

onroerend goed te identificeren, met inbegrip van mogelijke tekortkomingen in het ontwerp en de technische conditie.

Een visuele inspectie van de constructiedelen kan veroudering, tekenen van beschadiging, overbelasting of andere gebreken aan het licht brengen die nader onderzoek of nadere controles vereisen.

Veelvoorkomende problemen zijn onder meer:

- (a) afbrokkeling van beton;
- (b) verzakking;
- (c) overbelasting en
- (d) andere beschadigingen van de constructie, zoals:
 - (i) scheuren in buitenmuren en kelderwanden en
 - (ii) scheuren in de draagconstructie en dragende binnenmuren.

Een grondig onderzoek met assistentie van een gespecialiseerde constructeur kan nodig zijn als de omstandigheden of de wet- en regelgeving dit vereisen.

Er moet worden aangegeven of de constructiedelen geschikt zijn voor het beoogde doel. Dat kan variëren van algemene geschiktheid tot een uitgebreide beoordeling van het ontwerp door een constructeur, afhankelijk van de omvang van de opdracht.

5.6 Gebouwschil

Dit onderdeel van het rapport omvat gewoonlijk:

- (a) een beschrijving van de elementen van de gebouwschil;
- (b) de locatie van elk element van het gebouw;
- (c) een uitspraak over de geschiktheid van het onroerend goed voor het beoogde of realistische alternatieve gebruik, waarbij factoren zoals ontwerp, uitvoering, materiaalkeuze en de conditie van belang zijn;
- (d) aanbevelingen voor reparatie of vervanging van onderdelen als gevolg van achterstallig onderhoud, schade/verkeerd gebruik en
- (e) verwachte restlevensduur van elk element van de gebouwschil. Dergelijke aanbevelingen moeten worden afgestemd op de belangen van de klant of het overeengekomen alternatieve gebruik van het onroerend goed, bijvoorbeeld renovatie, verbouwing of gedeeltelijke sloop.

De gebouwschil omvat een breed scala van elementen dat in de regel omvat:

- (f) daken
 - (i) dakbedekkingen
 - (ii) dakterrassen/balkons
 - (iii) luifels/overstekken
 - (iv) hemelwaterafvoer
 - (v) onderhoudsvoorzieningen/valbeveiliging
- (g) gevels
 - (i) muren
 - (ii) gevelopeningen
 - (iii) afdaken/zonwering
 - (iv) deuren
 - (v) onderhoudsvoorzieningen
- (h) interieur
 - (i) plafonds
 - (ii) muren/scheidingswanden/deuren
 - (iii) vloeren/trappen
 - (iv) afwerkingen
 - (v) vaste inrichting

5.7 Buitenruimten en terrein

De buitenruimten kunnen bestaan uit de verhardingen, groeninrichting, bij het erf behorende erfafscheidingen en eventuele kleinere bijgebouwen of bouwwerken die door hun beperkte omvang en/of materiële relevantie in het rapport niet afzonderlijk in de onderdelen constructie en gebouwschil behoeven te worden vermeld, zoals:

- (a) de groeninrichting;
- (b) erfafscheidingen en
- (c) inrichting zoals slagbomen, straatmeubilair, verlichting en fietsenstallingen.

In de beschrijving wordt normaliter verwezen naar:

- (d) de conditie van de terreininrichting en de geschiktheid voor het huidige of het beoogde gebruik. De geschiktheid voor het beoogde gebruik kan t aanvullend specialistisch onderzoek en/of tests vereisen wanneer een toename van de belasting wordt verwacht (bv. bij zwaar vrachtverkeer);
- (e) de conditie van draagmuren met inbegrip van eventuele aanwijzingen van constructieve schade en of verder onderzoek wordt geadviseerd (zoals de assistentie van een constructeur);
- (f) de grootte en relatieve nabijheid van volgroeide bomen tot gebouwen, bouwwerken en infrastructuur en eventuele

aanwijzingen van schade aan de verharding die door de bomen zijn veroorzaakt;

- (g) aanwijzingen van recent gekapte volgroeide bomen die zich relatief dicht bij verhardingen bevinden (met name van belang in gebieden met reactieve kleigrond als gevolg van potentiële bodemverhoging) en
- (h) een vermoeden van mogelijke bodemverontreiniging door gebruik van het terrein in het verleden inclusief het advies om een afzonderlijk milieukundig bodemonderzoek uit te voeren.

5.8 Technische installaties

De vastgoedprofessional moet een grondige kennis van de wet- en regelgeving bezitten en in sommige gevallen is aanvullend, specialistisch onderzoek vereist. Dit hangt af van de met de klant overeengekomen opdracht.

De technische installaties die dienen te voldoen aan wet- en regelgeving zoals energielabels en certificeringen kan per gebouw verschillen. Deze zijn essentieel voor het gebruik van het gebouw zoals het verzorgen van de brandveiligheid, klimaatinstallaties en eventuele gebruiksuitrusting voor de gebruikers van het gebouw, zoals elektrische installaties, liften en automatische deuren. Over het algemeen moeten deze essentiële voorzieningen nauwgezet worden onderhouden en periodiek geïnspecteerd om te waarborgen dat ze gedurende de gehele levensduur van het gebouw in een veilige bedrijfstoestand verkeren.

Technische installaties maken een relatief groot deel uit van de initiële kapitaalkosten van een onroerend goed. Technische installaties zijn ook verantwoordelijk voor een groot deel van de exploitatiekosten van een onroerend goed, omdat ze gedurende de levensduur van het gebouw periodiek gerenoveerd of vervangen moeten worden.

Het onderzoek van de technische installaties helpt ook bij het vaststellen van de energieprestatie van gebouwen in overeenstemming met de Europese richtlijn 91/2002/CE. De richtlijn bevordert de verbetering van de energieprestatie van gebouwen, waarbij rekening wordt gehouden met klimatologische omstandigheden, lokale omstandigheden, de binnenklimaatseisen en de kosteneffectiviteit.

Energielabels zijn verplicht bij verkoop of verhuur van het meeste onroerend goed en de vastgoedprofessional moet verwijzen naar desbetreffende regelgeving hieromtrent.

De conditie van de technische installaties kan een aanzienlijke invloed hebben op de perceptie van de bouwkwaliteit, de levenscycluskosten, het facilitair beheer en de duurzaamheidsprestaties.

De beoordeling van de technische installaties omvat normaliter, maar is niet beperkt tot:

- (a) alle lopende onderhoudscontracten voor technische installaties, opstellingen en apparatuur die benodigd zijn voor de exploitatie van het onroerend goed en een controle van de omvang van de contractuele werkzaamheden inclusief eventuele beëindigingsopties;
- (b) werktuigbouwkundig (onder meer verwarmings-, koelings- en ventilatiesystemen en rookafzuiginstallaties);
- (c) elektrisch (onder meer voedings- en distributiesystemen, verlichting en bliksembeveiliging);
- (d) laagspannings-, data- en telecommunicatiesystemen (onder meer telefoonnetwerk, GSM, intercomsystemen, databekabeling en WiFi en verbindingen met het internet);
- (e) beveiliging (onder meer toegangscontrole, inbraakdetectiesystemen en branddetectie- en alarmeringssystemen);
- (f) gebouwbeheersystemen;
- (g) sanitaire installaties (onder meer watertoevoer en -distributie, afvoersystemen voor afvalwater, hemelwater en proceswater);
- (h) brandbeveiliging (onder meer brandslanghaspels, hydranten, blusleidingen, sprinklersystemen en andere gespecialiseerde brandblussystemen);
- (i) noodvoorzieningen (ondermeer backup voorzieningen ten behoeve van de stroomvoorziening, watervoorziening en communicatiesystemen) en
- (j) verticaal transport (liften, roltrappen, loopbanden en gevelonderhoudsinstallaties).

De gebouwinstallaties kunnen omvatten:

- (k) brandveiligheidsoplossingen;
- (l) kwaliteit van het binnenklimaat (kwaliteit van lucht, water, verlichting en akoestiek) en
- (m) specifieke gebruikersvoorzieningen (stroomopwekking, koeling, computers en zwembaden).

Criteria die vaak gehanteerd worden voor de beoordeling van gebouwinstallaties zijn onder meer:

- (n) beoogd ontwerp, capaciteit en redundantie;
- (o) leeftijd, staat van onderhoud en levensverwachting;
- (p) voldoen aan huidige voorschriften, standaarden en praktijken;
- (q) mate van onderhoud;

- (r) voorkomende gebreken en tekortkomingen en
- (s) operationele efficiency.

5.9 Milieukwesties

Dit is een specialistisch gebied waarover de vastgoedprofessional specifieke expertise moet hebben en moet beschikken over de bijbehorende beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De inschatting van het milieurisico met betrekking tot de vastgoedmarkt is over het algemeen landspecifiek, omdat elk land zijn eigen milieuwetgeving heeft.

Vaak wordt voor acquisitie van vastgoed of intern management op dit gebied een afzonderlijk environmental due diligence-rapport opgesteld door gespecialiseerde vastgoedprofessionals. Door de voortdurende veranderingen in de milieuwetgeving heeft de vastgoedeigenaar een belangrijke zorgplicht. Het environmental due diligence-rapport kan juridische consequenties hebben en kan tevens van aanzienlijke invloed zijn op de waarde en/of het gebruik van het onroerend goed.

Het wetgevingskader legt steeds meer druk op de eigenaren. De administratieve eisen zijn strenger geworden, het bewustzijn over bepaalde praktijken uit het verleden is toegenomen en er is in het algemeen meer aandacht gekomen voor milieu- en gezondheidsthema's.

De aard en omvang van milieubeoordelingen moeten bij het aannemen van opdrachten duidelijk met de klant worden besproken. De klant zal waarschijnlijk advies van deskundigen nodig hebben over het soort rapport dat nodig is.

De environmental due diligence (EDD) heeft een tweeledig doel:

1. identificeren van de met de activiteit samenhangende milieukwesties die naar verwachting een significante impact op het milieu en/of de volksgezondheid hebben, om vast te stellen in hoeverre aan de eisen op dit gebied is voldaan.
2. identificeren van mogelijke en potentiële milieurisico's, ofwel als gevolg van bewust handelen, ofwel onopzettelijk veroorzaakt, die bekend zouden moeten zijn of latent aanwezig zijn en de omvang kwantitatief vaststellen.

Er zijn onder meer de volgende soorten rapporten:

- (a) historisch bodemonderzoek – (of Phase I environmental survey)

Het historisch bodemonderzoek omvat een desktop review van de beschikbare documentatie en een verkenning van het terrein om het potentiële risico van bodemverontreiniging vast te stellen als gevolg van de ontwikkeling/het gebruik van het onroerend goed tot nog toe. Dit onderzoek omvat tenminste, maar is niet beperkt tot:

- (i) beoordeling van historische luchtfoto's en andere foto's van de locatie;
- (ii) beoordeling van historisch onderzoek van bodemgebruik en activiteiten in het verleden;
- (iii) historische beoordeling van de eigendomsrechten;
- (iv) beoordeling van de beschikbare aanvragen voor de planologische ontwikkeling en
- (v) terreininspectie om de waarschijnlijkheid voor delving, ophogingen, ondergrondse opslag tanks en andere zaken, zoals opslagterreinen voor afvalstoffen, verhoogde tanks en opslag van grondstoffen die tot verontreiniging van de grond kunnen leiden, te beschouwen.

- (b) verkennend bodemonderzoek –(of Phase II environmental survey)

Een verkennend bodemonderzoek wordt aanbevolen als uit een historisch onderzoek blijkt dat het terrein waarschijnlijk verontreinigd is. Het verkennend onderzoek omvat het verzamelen van bodemonsters door het uitvoeren van boringen en het installeren van peilbuizen op plaatsen waar grondwater naar alle waarschijnlijkheid een probleem is. De bodem- en grondwatermonsters en monsters van de wateraansluiting, afvoeren en eventuele tanklekkages worden nadat ze zijn verzameld naar een laboratorium gestuurd om te worden geanalyseerd op risicovolle chemische stoffen. De resultaten worden vervolgens getoetst aan de relevante grenswaarden uit de nationale regelgeving (o.m. Bodembesluit) zodat de geschiktheid van het onroerend goed voor het beoogde gebruik kan worden bepaald. Dit zou onder meer legionellabeheer inhouden, indien relevant.

Bij het uitvoeren van een verkennend onderzoek kunnen er vertragingen ontstaan door de vereiste laboratoriumanalyse, het gebruik van apparatuur (zoals boorinstallaties) en toegangsbeperkingen om veiligheidsredenen, en kunnen het onderzoek zou van begin tot eind langer dan een maand kunnen duren. Verder kunnen in veel gevallen bij het begin van de werkzaamheden milieuproblemen aan het licht komen die verdere verduidelijking behoeven en op hun beurt weer extra vertragingen en kosten veroorzaken.

De klant moet op de mogelijkheid van deze vertragingen worden gewezen, zodat de verwachtingen van de partijen over de timing van de transactie, realistisch zijn.

- (c) Controle op gevaarlijke stoffen

Dit is een inspectie- en testregime om veelvoorkomende gevaarlijke stoffen (of 'schadelijke' of 'verboden' stoffen) te identificeren en daarover te adviseren, zoals:

- (i) asbest;
- (ii) polychloorbifenylen (PCB's);
- (iii) synthetische minerale vezels en chloorfluorkoolstoffen;
- (iv) loodhoudende verf en
- (v) koolteer.

Als de vastgoedprofessional vaststelt dat een op het onroerend goed aangetroffen stof verdacht is, wordt doorgaans een monster genomen dat ter analyse naar een erkend laboratorium wordt gestuurd. De extra kosten voor dergelijke tests moeten eerst door de klant worden goedgekeurd.

(d) Geotechnisch rapport

De bodemomstandigheden moeten worden beoordeeld en vergeleken met het bestaande en/of voorgestelde gebouw, zodat de geschiktheid ten opzichte van de huidige of geplande bouwwerken kan worden bevestigd.

De vastgoedprofessional zal alle beschikbare rapporten beoordelen en kan de klant aanbevelen een afzonderlijk geotechnisch onderzoek te laten uitvoeren door gespecialiseerde consultants.

(e) Akoestiek

De noodzaak om gespecialiseerde akoestische tests uit te voeren zal afhangen van de specifieke situatie van het gebouw en de belangen van de klant.

Dit onderzoek wordt normaliter uitgevoerd door gespecialiseerde ingenieurs.

Gebouwakoestiek bestaat uit twee delen:

1. Ruimteakoestiek betreft de verspreiding van geluid in een ruimte en wordt in het bijzonder beïnvloed door het type scheidingswand.
2. Gebouwakoestiek betreft het voortplanten van geluid tussen ruimten en externe bronnen. Als er een probleem is bij de verspreiding van externe geluidsbronnen naar binnenruimten, moet dat worden getest door de impactgeluidsisolatie van vloeren te testen of door luchtgeluidsisolatietests van muren en vloeren te beoordelen.

Alle testresultaten worden vervolgens gerelateerd aan de technische richtlijnen in relevante bouwvoorschriften of de eisen van de klant.

(f) Luchtkwaliteit

De noodzaak van het uitvoeren van emissie- en luchtkwaliteitstests hangt af van de specifieke situatie van het gebouw en de belangen van de klant. Dit is geen gangbaar onderzoek en wordt normaliter uitgevoerd door gespecialiseerde ingenieurs.

Luchtkwaliteitsbeoordelingen hebben tot doel stof- of kooldioxideconcentraties, de temperatuur en de luchtvochtigheid in de kantooromgeving vast te stellen. Deze componenten worden meestal real time gemeten met behulp van draagbare registratie apparatuur. De resultaten worden vervolgens vergeleken met desbetreffende richtlijnen voor binnenluchtkwaliteit.

- (g) Ongediertebestrijding moet in voorkomend geval rapporteren over een insecten- en/of knaagdierenplaag.

5.10 Duurzaamheid

Zowel eigenaren als gebruikers van gebouwen streven er steeds meer naar hun prestaties op het gebied van maatschappelijk verantwoord ondernemen te verbeteren en potentiële toekomstige investeringsrisico's te beperken door aankoop of ontwikkeling van gebouwen die energiezuiniger en minder milieubelastend zijn of door modernisering van vastgoed dat niet aan hun criteria kunnen voldoen.

Dit vereist vaak een beoordeling van de gebouwprestaties en van de prestaties van de activiteiten die in het gebouw plaatsvinden.

De gebouwprestaties kunnen worden verbeterd door de milieu-impact te verminderen, onder meer door:

- (a) efficiënt constructieontwerp;
- (b) efficiënt energieverbruik;
- (c) efficiënt waterverbruik;
- (d) efficiënt materiaalverbruik;
- (e) vermindering van afval en giftige stoffen bij de productie van gevaarlijk afval en de opslag van gevaarlijke stoffen (productie van CO₂ en chloorfluorkoolstoffen) en
- (f) verbetering van de kwaliteit van het binnenklimaat.

De uitvoering van werkzaamheden is eveneens van belang. De milieu-impact kan verminderd worden door bijvoorbeeld interne voorschriften en procedures, bewaking van kwaliteitsstandaarden en certificering van standaarden, zoals:

- (g) de Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM);

- (h) de Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) en
- (i) bepaalde landspecifieke certificaten zoals gedefinieerd en vereist door de nationale wetgeving.

In sommige gevallen kan daarvoor de inschakeling van gespecialiseerde consultants nodig zijn als een gedetailleerde beoordeling of een classificatie-inschatting nodig is.

5.11 Ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling of het gebouw binnen het bestemmingsplan past wordt gewoonlijk een visuele inspectie van het onroerend goed en de directe omgeving uitgevoerd en vinden de onderstaande onderzoeksactiviteiten plaats:

- (a) verkrijging, doorgaans van de klant, van alle bouwvoorvragen en bouwvergunningen met betrekking tot het onroerend goed;
- (b) beoordeling van het bestemmingsplan: een grondige beoordeling van het bestemmingsplan dat invloed heeft op de locatie, met inbegrip van lokale, regionale en landelijke voorschriften;
- (c) beoordeling van de lokale ruimtelijke dossiers: dit omvat het indienen van een verzoek en het beoordelen van lokale dossiers met betrekking tot het onroerend goed om de historie van eventuele bestemmingsplanwijzigingen en bouwvergunningen vast te stellen en om na te gaan of het huidige gebruik van het onroerend goed in overeenstemming is met het goedgekeurde gebruik. In het geval dat toestemming van de eigenaar van het gebouw vereist is, kan het nodig zijn dat de vastgoedprofessional wordt geïnformeerd wanneer deze kan worden verkregen;
- (d) besprekingen met bouwplantoetsers: dit omvat het voeren van besprekingen om informatie te verkrijgen over eventuele strategische planstudies die op lokaal niveau worden uitgevoerd en de visie op toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en -beperkingen met relevantie voor het onroerend goed en
- (e) beoordeling van toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden: dit omvat een beoordeling van de potentiële toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en -beperkingen voor het onroerend goed.

5.12 Voldoen aan wet- en regelgeving

- (a) Voldoen aan bouwvoorschriften en bouwregelgeving

Hier wordt dikwijls om verzocht als onderdeel van het technical due diligence-rapport en het omvat normaliter:

- (i) een toelichting op de rol van de van toepassing zijnde bouwvoorschriften met betrekking tot het onroerend goed;
- (ii) een controle van de planologische besluiten, bouwvergunningen, lokale verordeningen en kadastrale gegevens;
- (iii) een uitleg over eventuele regelgeving of voorschriften die van toepassing kunnen zijn of worden na de toekomstige overdracht van onroerend goed. (zoals de eis om een ouder gebouw in overeenstemming te brengen met de huidige voorschriften wanneer het gebouw intensief wordt gerenoveerd of opvolgend gebruik);
- (iv) eventuele jaarlijkse of periodieke inspecties of certificeringen die vereist zijn;
- (v) een verwijzing naar eventuele nieuwe Europese of landspecifieke wetgeving die op het onroerend goed van toepassing kan zijn en
- (vi) de vraag of er bewijs is dat het gebruik is goedgekeurd, zoals de onderstaande certificeringen:
 - (A) gebruiksmelding of -vergunning;
 - (B) goedkeuring brandmeld- en ontruimingssystemen;
 - (C) attesten essentiële brandpreventievoorzieningen;
 - (D) rapportage periodieke inspecties sprinklersysteem;
 - (E) registratie koeltoren;
 - (F)
 - (G) liftinspectierapportages;
 - (H) en
 - (I) legionellapreventieplan.

Rekening houdend met de opdracht van de klant, het doel van het technical due diligence-rapport en het voorgestelde gebruik van het onroerend goed, moet een uitspraak worden gedaan over de commerciële gevolgen en de beperkingen voor het huidige en toekomstige gebruik indien niet wordt voldaan aan wet- en regelgeving.

De categorie en het volume van het product dat in een magazijn kan worden opgeslagen, kan bijvoorbeeld sterk bepalend zijn voor het vereiste type sprinklersysteem, ondanks het feit dat zowel systemen met een hoge als met een lage capaciteit kunnen voldoen voor het gebouw met reguliere opslag. Een klant zou slecht geïnformeerd zijn als het rapport bevestigt dat het basisgebouw aan relevante standaarden voldoet, maar niet ingaat op de beperkingen voor het type en volume van het product dat in een gebouw met dat type sprinklersysteem kan worden opgeslagen.

Het verdient aanbeveling dat het rapport duidelijk maakt of een beoordeling of gedetailleerde audit is uitgevoerd.

Samenvattend moet in dit deel van het rapport een uitspraak zijn opgenomen over:

- (vii) de risico's indien het onroerend goed of het gebruik niet voldoet aan de wet- en regelgeving;
- (viii) een kwantificering van de kosten voor aanpassing om te voldoen aan wet- en regelgeving en
- (ix) het tijdschema waarbinnen deze aanpassingen moeten worden uitgevoerd en de verschillende prioriteiten voor de aanpassing of de modernisering.

(b) Toegankelijkheid

Dit aspect betreft algemene opmerkingen over de vraag of het onroerend goed voldoet aan landspecifieke toepasselijke regelgeving omtrent toegankelijkheid. Afhankelijk van factoren zoals de leeftijd van het gebouw, het huidige of voorgestelde gebruik en de locatie, kan de vastgoedprofessional de klant aanbevelen de toegankelijkheid te toetsen.

Door middel van het onderzoeken van de toegankelijkheid moet worden vastgesteld of het onroerend goed voldoet aan de relevante landspecifieke regelgeving die bijvoorbeeld verband houdt met toegang voor minder valide personen. Het onderzoek moet onder meer een beoordeling omvatten van:

- (i) externe en interne looproutes;
- (ii) parkeerplaatsen;
- (iii) gebouwingangen;
- (iv) invalidentoiletten en
- (v) liften, trappen en hellingen.

om vast te stellen of het onroerend goed voldoet aan de desbetreffende regelgeving.

De beperkingen die in het onderzoek aan de orde moeten komen, zijn onder meer:

- (vi) rolstoelgebruikers;
- (vii) ambulante personen met een mobiliteitsbeperking;
- (viii) mensen met een auditieve beperking en
- (ix) mensen met een visuele beperking.

In het onderzoek wordt de aanwezigheid van toegankelijkheidsactieplannen die voor het onroerend goed zijn opgesteld nagegaan en moet de strategie worden beoordeeld die voor het beoordeelde gebouw en terrein is vastgesteld.

Toegankelijkheidsactieplannen zijn een strategie voor het veranderen van de bedrijfsvoering om het risico dat een klacht tegen een eigenaar van een gebouw wordt ingediend, te beperken of uit te sluiten.

5.13 Erkenning als historisch erfgoed

Of voor het onroerend goed een beoordeling van het belang als historisch monument/beschermd natuurmonument vereist is, wordt bepaald door de huidige of potentiële vermelding van een onroerend goed (of naburige onroerende zaken) op de gemeentelijke monumentlijst of registratie als rijksmonument. Een onroerend goed kan hiervoor aangemerkt zijn vanwege zijn historische, esthetische, wetenschappelijke of sociale eigenschappen en kan daarom aan specifieke goedkeuring onderworpen zijn voordat werkzaamheden worden uitgevoerd.

De beoordeling of het onroerend goed een historisch monument is, zal gewoonlijk:

- (a) een visuele inspectie van het onroerend goed en de omgeving omvatten;
- (b) een onderzoek naar de historische status (in een monumentenregister) van het onroerend goed en de daarvoor geldende beperkingen behelzen;
- (c) worden uitgevoerd door een vastgoedprofessional met relevante deskundigheid op het gebied van het beoordeelde type onroerend goed en de locatie ervan;
- (d) een beschouwing bevatten van de historische eigenschappen van het gebouw en het terrein en van de culturele waarde;
- (e) ingaan op de gevolgen voor het toekomstige gebruik en het herontwikkelingspotentieel van het onroerend goed en
- (f) de basis vormen voor beleidslijnen en beheersstructuren die door de eigenaar worden geïmplementeerd om aan de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften te kunnen voldoen.

De vastgoedprofessional moet verwijzen naar landspecifieke wetgeving met betrekking tot het onroerend goed en indien nodig een specialist inschakelen.

5.14 Vloeroppervlakteratio, parkeerplaatsratio en efficiency

De vloeroppervlakteratio en parkeerplaatsratio van een onroerend goed kan worden voorgeschreven vanuit de lokale overheid en geïmplementeerd door middel van bestemmingsplannen en verordeningen. Deze factoren bepalen de maximale bruto en netto vloeroppervlakten, de volumes die op een perceel kunnen worden gebouwd en het aantal parkeerplaatsen dat is toegestaan. Deze informatie zal voor een klant van belang zijn bij de beoordeling van het optimale gebruik (highest and best use) van een onroerend goed, en in het technical due diligence-rapport moet

informatie over de huidige voorschriften worden opgenomen.

De gebouwefficiëntie kan worden berekend door de bruto oppervlakten te vergelijken met de bruikbare verhuurbare oppervlakten volgens de gebruiken in de lokale markt.

5.15 Kadastrale recherche

Kadastrale recherche wordt gewoonlijk uitgevoerd door in het betrokken land geregistreerde vastgoedprofessionals die gespecialiseerd zijn in landmetingen en heeft een tweeledig doel:

- (a) vaststellen/controleren van de ligging van het gebouw/de gebouwen en andere voorzieningen op het perceel en
- (b) vaststellen van erfdiensbaarheden, recht van overpad, overbouwingen en andere kwesties ten gunste of ten laste van het onroerend goed.

De uit dit onderdeel van het technical due diligence-rapport afkomstige informatie wordt doorgaans gedeeld met het legal due diligence-team, aangezien er 'overlap' van informatie is waarvan beide teams tijdens het onderzoeksproces gebruikmaken.

Bij het uitvoeren van een identificatieonderzoek zal de vastgoedprofessional de bij het bevoegde kadaster documenten inzien die specifieke gegevens over de eigendom van het onroerend goed bevatten. Bij een dergelijk onderzoek zal informatie over de perceelgrens worden ingewonnen en zal worden nagegaan of er sprake is van erfdiensbaarheden, recht van overpad, appartementsrechten, recht op overbouw en andere bedingen en juridisch afdwingbare rechten ten gunste of ten laste van het onroerend goed.

De locatie van erfdiensbaarheden kan bijvoorbeeld van invloed zijn op de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling van het onroerend goed, aangezien de kosten om boven water- of riooldiensbaarheden te bouwen belemmerend kunnen werken. Op het onroerend goed kan een recht van overpad gevestigd zijn dat een naburige eigenaar het recht van toegang tot een deel van het onroerend goed geeft. In dat geval kan de grond waarop dit recht van overpad gevestigd is, in de toekomst niet worden bebouwd.

Vervolgens zal een inspectie van het perceel worden uitgevoerd om:

- (c) de afmetingen te controleren;
- (d) te controleren of het gebouw/de gebouwen of andere voorzieningen volledig op het perceel zijn gebouwd. In sommige gevallen kunnen grensmuren over de grens heen zijn gebouwd, wat ernstige gevolgen voor de eigenaar van het gebouw kan hebben, met name wanneer de klant ondersplitsing in strata overweegt en

- (e) te controleren of naburige gebouwen/afscheidingsen geen inbreuk op het perceel maken.

5.16 Fiscale afschrijving/kapitaalfaciliteiten

Elk land heeft zijn eigen wetgeving met betrekking tot fiscale afschrijving/kapitaalfaciliteiten. De vastgoedprofessional moet verwijzen naar landspecifieke wetgeving om de klant optimaal te adviseren. Deze beoordeling maakt vaak deel uit van de taxatie en niet van het technical due diligence-rapport. De plaats ervan moet specifiek worden besproken met de klant, die de vastgoedprofessional voor dit soort opdrachten moet aanwijzen.

Deze faciliteiten zijn voor vastgoedeigenaren algemeen beschikbaar als een aftrekpost op of aanpassing van de belastbare inkomsten die toegerekend wordt aan vastgoedbezittingen en hun effectieve levensduur.

In het algemeen is de effectieve levensduur van activa waarop wordt afgeschreven de periode gedurende dat het door een entiteit kan worden gebruikt voor een belastbaar of inkomstengenererend doel zoals vastgelegd in de van toepassing zijnde belastingwetgeving. Afschrijven op activa is mogelijk als de effectieve levensduur beperkt is en redelijkerwijs kan worden verwacht dat het gedurende zijn gebruiksduur in waarde daalt. Kennis van zowel de wetgeving als de toepassing ervan op verschillende vastgoedbezittingen, afhankelijk van de leeftijd, staat, kosten of classificatie, is essentieel om het maximale voordeel te realiseren.

5.17 Herbouwkostenraming

Een herbouwkostenraming is een schatting van de totale kosten die gemoeid zijn met de herbouw van een onroerend goed dat ernstige schade heeft opgelopen, bijvoorbeeld door brand of explosie. De ramingen worden opgesteld met het doel een schatting te maken van de herbouwkosten die in de verzekeringsdekking voor een bepaald gebouw moeten worden opgenomen.

De omvang van de raming moet worden besproken en overeengekomen met de klant en met betrekking tot huurovereenkomsten waarin de verplichtingen van de verhuurder/huurder zijn vermeld. Zo wordt bijvoorbeeld vastgesteld of de inventaris en inrichting van huurders moeten worden opgenomen, of een basisinrichting van de verhuurder moet worden opgenomen of dat alleen een raming voor de schil wordt gemaakt, waarbij alle andere zaken in een afzonderlijk document moeten worden opgenomen.

De nauwkeurigheid van de raming wordt bepaald door de omvang van de opdracht, aangezien dit domein vaak deel

uitmaakt van een afzonderlijke taxatie, en kan variëren van een eenvoudige prijs per vierkante meter voor een bepaald type gebouw tot een oppervlaktemaat op basis van tekeningen aangevuld met een terreininspectie. In het algemeen kan gesteld worden dat hoe eenvoudiger de methode is, hoe groter de potentiële onnauwkeurigheidsmarge is.

Bij de kostenraming moet rekening worden gehouden met:

- (a) sloop;
- (b) herbouw van de verbeteringen volgens dezelfde/een soortgelijke specificatie als het bestaande gebouw (wanneer de bouwvoorschriften na goedkeuring van het oorspronkelijke gebouw zijn gewijzigd, moet bij de herbouwkosten rekening worden gehouden met de huidige voorschriften);
- (c) herdocumentatie;
- (d) consultants;
- (e) wettelijke goedkeuringen en kostenescalatie, en
- (f) huurdering tijdens de herbouw op basis van door de klant verstrekte huurinformatie.

Voor nadere informatie zij verwezen naar de RICS leidraad voor het uitvoeren van een herbouwkostenraming (RICS Guide Carrying out Reinstatement Cost Assessment).

5.18 Prognoses voor kapitaaluitgaven (CAPEX)

Kostenramingen in verband met due diligence hebben in het algemeen betrekking op prognoses voor investeringen (CAPEX) en bestrijken gewoonlijk een planperiode van 5 of 10 jaar, die met de klant wordt overeengekomen. Deze ramingen zijn doorgaans dan ook slechts een indicatie en worden verstrekt als een 'orde-van-grootte-kostenschatting' voor specifiek genoemde werkzaamheden. Specifieke werkzaamheden worden vaak niet volledig beschreven of gespecificeerd, gelet op het hoogwaardige karakter van de raming, de hoeveelheid informatie die beschikbaar is en het doel waarvoor ze worden opgesteld.

Er moet rekening worden gehouden met reeds aanwezige CAPEX-gegevens of -begrotingen, voor zover deze beschikbaar zijn.

In sommige gevallen en als dat specifiek met de klant wordt overeengekomen, kunnen CAPEX-prognoses worden gemaakt als onderdeel van een grote modernisering of renovatie. In dergelijke situaties moeten meer gegevens worden opgesteld of verzameld over de omvang van de werkzaamheden, het ontwerp, de specificaties en het programma.

Verder moet melding worden gemaakt van aannames of

uitsluitingen die essentieel zijn voor de CAPEX-prognoses. Deze kunnen omvatten, maar zijn niet beperkt tot bijzonderheden over:

- (a) voorbereidende werkzaamheden, marges van aannemers, overheadkosten of onvoorziene uitgaven;
- (b) onderhandelde, gefaseerde of andere speciale contractvormen;
- (c) goedkeuring, toestemmingen of voldoen aan wet- en regelgeving;
- (d) kosten in verband met vervolg onderzoek;
- (e) honoraria van professionals/consultants voor nader onderzoek en tests, ontwerp, documentatie en beheer van herstelwerkzaamheden, of een eventuele wijziging in de omvang van de daaruit voortvloeiende herstelwerkzaamheden;
- (f) kosten in verband met de verhuizing, tijdelijke huisvesting, verstoring van de bedrijfsactiviteiten of winstderving van de eigenaar van het gebouw of huurders;
- (g) werkzaamheden buiten de perceelsgrenzen;
- (h) belasting op goederen en diensten;
- (i) escalatie in de toekomst en
- (j) werkzaamheden buiten de normale werktijden, BTW en inflatie.

De klant kan ook specifieke eisen aan de voorgestelde uitgaven stellen, zoals:

- (k) renovatie van het onroerend goed om het te herpositioneren in de markt;
- (l) duurzaamheidsverbeteringen zoals vervanging van gebouwinstallaties door installaties die energiezuiniger zijn;
- (m) verbouwing of aanbouw/uitbreiding van een gebouw en
- (n) herontwikkeling van het onroerend goed voor een andere bestemming.

Ramingen van de kosten die verband houden met voorgestelde investeringen kunnen hierin begrepen worden, en daarom moeten de opdracht van de klant en de rapportageverwachtingen nauwkeurig worden omschreven.

De presentatie van de prognoses voor kapitaaluitgaven is afhankelijk van de specifieke rapportagevereisten. Een gebruikelijk format is een rapport in tabelvorm. Daarin is doorgaans een aantal posten opgenomen met een specificatie van het betrokken element, de beoogde omvang van de werkzaamheden en de daaraan verbonden kosten. Voor elke post worden ook vaak een voorgesteld tijdschema voor herstelwerkzaamheden en een risicobeoordeling opgesteld, wat bijdraagt aan het bepalen van de context van de voorgestelde uitgaven.

5.19 Raming operationele uitgaven [OPEX]

De operationele uitgaven (OPEX) verschillen van CAPEX doordat ze gewoonlijk gedeeltelijk op de huurders van een gebouw kunnen worden verhaald (in een investeringstransactie) of als aftrekpost op de belastbare huurinkomsten in mindering kunnen worden gebracht.

OPEX omvat normaliter zowel wettelijk verplichte heffingen (zoals gemeentelijke belastingen, water- en rioolbelastingen, grondbelastingen en diverse andere heffingen) en exploitatiekosten (zoals verzekeringspremies, reiniging, energiekosten voor het gebruik van elementaire gebouwinstallaties, regulier onderhouden reparaties, beheer, administratie, beveiliging en diverse andere uitgaven). Deze kosten staan samen bekend als 'vaste lasten'.

Indien een OPEX-raming vereist is als onderdeel van de opdracht, moet de vastgoedprofessional bij de klant of de verkoper informatie inwinnen over de verdeling van de vaste lasten van een onroerend goed tussen de verhuurder en de huurder, met inbegrip van de onderhoudskosten. Vervolgens wordt voor dergelijke kosten een raming gemaakt die wordt afgezet tegen sectorbenchmarks om de klant een indicatie te geven van de exploitatiekosten van het gebouw.

6. Interpretatie van het rapport

6.1 Kostenramingen

Een raming van de kosten die samenhangen met de kwesties die in het rapport aan de orde komen, is essentieel voor het technical due diligence-proces. Dat is met name het geval in een zeer concurrerende markt wanneer de haalbaarheid van een voorgestelde transactie gebaseerd is op het behalen, doorgaans binnen een korte tijd, van een bepaalde opbrengst of een bepaald rendement.

De financiële consequenties van de verschillende gebreken, afwijkingen en tekortkomingen, en niet voldoen aan wet- en regelgeving zijn dan ook een belangrijk onderdeel van het technical due diligence-rapport.

6.2 Tijdschema

Het is niet voldoende om alleen de kosten van de verschillende gebreken te bepalen. Het is belangrijk om vast te stellen wanneer de kosten naar verwachting zullen worden gemaakt. Het is algemeen aanvaard in de vastgoedsector dat termijnen de onderstaande betekenis hebben:

- (a) spoedig: binnen één jaar
- (b) korte termijn: één of twee jaar
- (c) middellange termijn: drie tot vijf jaar
- (d) lange termijn: vijf tot tien jaar

Definities van de in het rapport gehanteerde tijdschema's moeten worden omschreven om twijfel te voorkomen.

Bij het verstrekken van advies over de kosten en de periode waarin deze naar verwachting zullen worden gemaakt, moet rekening worden gehouden met de bestemming van de koper voor het onroerend goed, zoals vastgesteld in de opdrachtfase.

6.3 Risicobeoordelingen

Risicobeoordelingen omvatten het tegen elkaar afwegen van verplichtingen en kansen, zowel wat de kapitaalkosten als de levensduurkosten betreft, en vormen derhalve een integraal onderdeel van technical due diligence. Een risico kan worden gedefinieerd als de kans dat een gebeurtenis plaatsvindt die gevolgen zal hebben voor de belangen in lijn met de Europese marktgebruiken. Risico's en de reactie daarop kunnen als volgt worden ingedeeld:

- (a) extreem: onmiddellijke actie vereist
- (b) hoog: aandacht van het senior management nodig
- (c) matig: verantwoordelijkheid van het management moet worden gespecificeerd

- (d) laag: beheersing door routineprocedures

Het risicomanagement kan kwalitatief en/of kwantitatief zijn, waardoor de klant de risico's beter kan identificeren, analyseren en monitoren en er beter op kan reageren en over rapporteren. Voor technical due diligence kan dit helpen vaststellen welke reacties aan de klant worden aanbevolen en welke risico's moeten worden vermeden, overgedragen, beperkt of geaccepteerd. Dergelijke beslissingen hangen samen met de overeenkomstige vraagstukken over ontwerp, bouw en facilitair beheer en de bijbehorende prognoses voor kapitaaluitgaven (CAPEX) en operationele uitgaven (OPEX).

6.4 Oorzaken van gebreken

Wanneer een gebrek wordt geconstateerd, wordt vastgesteld wat daarvan de oorzaak is en wat de gevolgen zijn en worden er aanbevelingen gedaan voor herstelmaatregelen/verder onderzoek.

Gebreken vallen in het algemeen in een van de onderstaande categorieën:

- (a) Kapitaaluitgaven/investeringen;
- (b) onderhoud en reparaties;
- (c) voldoende aan wet- en regelgeving. Dit is niet simpelweg een beoordeling door de consultant van de bouwvoorschriften, maar er moeten ook uitspraken worden gedaan over essentiële brandweerklaringen, brandpreventiemaatregelen, werkplekvraagstukken, en
- (d) huurverplichtingen.

6.5 Opname van de kosten in de investeringsanalyse en de investeringsstrategie

Er is een essentieel verband tussen technical due diligence en commercial due diligence en het is belangrijk dat de kosten in een commerciële context worden geplaatst. Het komt zelden voor dat er tijdens het technical due diligence-proces geen problemen naar voren komen, en het is belangrijk dat het proces wordt gebruikt als een proactief instrument in een vastgoedtransactie.

De uitdaging is dat de klant die aspecten van het onroerend goed identificeert die een aanzienlijk negatieve invloed op de transactie hebben en een strategie ontwikkelt om deze invloed teniet te doen of te beperken. Aangezien de redenen voor een vastgoedtransactie van klant tot klant zullen verschillen, is het essentieel om die aspecten te identificeren die in een voordeel omgebogen kunnen worden. Daarom is het van belang om in

de opdrachtfase een helder begrip te krijgen van de belangen van uw klant.

Een technical due diligence-rapport met de juiste structuur moet het besluitvormingsproces van de klant ondersteunen en moet gemakkelijk te begrijpen zijn om er relevante informatie uit te halen.

7. Aan juridisch adviseurs voor te leggen zaken

Er is een belangrijk verband tussen de technical due diligence en de legal due diligence die door juridisch adviseurs wordt uitgevoerd en vaak is er enige overlap.

Soms kunnen dezelfde taken worden uitgevoerd door de vastgoedprofessional en de juridisch adviseurs, maar klanten zijn er uiteraard het meest bij gebaat als de twee adviseurs samenwerken om verdubbeling te minimaliseren. Normaliter stelt de klant de juridisch adviseur rechtstreeks aan.

De technical due diligence wordt doorgaans voorafgaand aan de legal due diligence uitgevoerd. De uitkomst van de technical due diligence is mede bepalend voor de omvang van de legal due diligence en het opstellen van en onderhandelen over de desbetreffende overeenkomst, of dit nu een verkoopovereenkomst of een huurovereenkomst is.

De uitkomst van de technical due diligence kan specifiek (maar niet uitsluitend) van invloed zijn op de onderstaande juridische aspecten van een transactie en de vastgoedprofessional moet voortdurend contact onderhouden met de door de klant aangestelde juridisch adviseurs over zaken van gemeenschappelijk belang en overlap:

- (a) de omvang van de garanties van de verkoper/verhuurder;
- (b) bekendmaking;
- (c) garanties en verklaringen over de naleving van wetgeving;
- (d) de mate waarin de publieke registers moet worden doorzocht;
- (e) beheer en aanvaarding van risico's;
- (f) onderhandeling over schadevergoedingen en
- (g) de voorwaarden van realisatieverplichtingen en verplichtingen van de verkoper/verhuurder.

Hierna volgen een aantal voorbeelden van kwesties waarop de vastgoedprofessional de klant eventueel moet wijzen:

7.1 Eigendom en erfpacht

- (a) eigendom of ander wettelijk instrument;
- (b) erfpacht;
- (c) bewijs van gebruik, huur, ingebruikgeving of onderverhuur, of vrije oplevering;
- (d) bewijs van mogelijke ervredebreuk;
- (e) bewijs dat eventueel recht van overpad een negatief effect op het onroerend goed hebben;
- (f) bewijs dat er recht van overpad of erfdiensbaarheden nodig zijn om toegang tot het onroerend goed te verkrijgen;
- (g) bewijs dat een overheidsinstantie belang kan hebben bij het doortrekken van belendende wegen of voetpaden en
- (h) overzicht van insluitingen en uitsluitingen (met name in gehuurde gebouwen).

7.2 Grenzen

- (a) bewijs van onduidelijk aangegeven terreingrenzen;
- (b) oeverrechten (voor oevers van rivieren of waterwegen);
- (c) bewijs van bedrijfsvoering buiten de grenzen van het desbetreffende onroerend goed (ofwel voor kernactiviteiten of voor ondersteunende activiteiten) en
- (d) bewijs van overbouwning.

7.3 Garanties en waarborgen

Dit betreft de beschikbaarheid en overdraagbaarheid van garanties met betrekking tot de constructie van het gebouw, zoals:

- (a) opvangconstructie;
- (b) houtwerk en/of vochtbehandeling;
- (c) vervanging spouwankers;
- (d) dubbele beglazing;
- (e) spouwisolatie;
- (f) platte daken;
- (g) herstelwerkzaamheden aan technische installaties;
- (h) recente significante reparaties aan het gebouw;
- (i) overdracht van de aansprakelijkheid van de oorspronkelijke bouw- en ontwerpteams en
- (j) eerdere technische rapporten die al dan niet aan de koper overgedragen moeten worden.

7.4 Huurovereenkomsten

- (a) duidelijke schendingen van reparatieclausules in huurovereenkomsten;
- (b) duidelijke schendingen van clausules over toegestaan gebruik en
- (c) gegevens over leegstand.

7.5 Naleving van wetgeving

- (a) overeenstemming van het onroerend goed met de eigendomsaktes;
- (b) overeenstemming van het onroerend goed met kadastrale kaarten;
- (c) overeenstemming van het onroerend goed met de verklaring van geschiktheid voor gebruik en
- (d) overeenstemming van het onroerend goed met het brandpreventiecertificaat.

8. Verzekeringen

De vastgoedprofessional moet een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afsluiten die past bij de uitgevoerde taken en verleende diensten.

Alle bij RICS aangesloten erkende taxateurs zijn volgens de RICS-regels verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. RICS-leden moeten ook verzekerd zijn tegen lichamelijk letsel en aanspraken van derden. RICS-leden moeten voldoen aan de bepalingen van hun verzekeringsmaatschappij.

Bijlage A

Checklist voor de bevestiging van diensten

technical due diligence voor bestaande kantoorgebouwen (checklist kan worden aangepast aan andere bouwtypen). Pas altijd de relevante landspecifieke regelgeving toe.

	Controles	Ja/nee	Acties
0.0	Overzicht documenten uit database		Vermeld alle vereiste/overgelegde documenten.
1.0	Locatie/ligging/gebouwbeschrijving		Maak foto's.
1.0.1	Stad	Land	
1.0.2	Macrolocatie		Beschrijving gebied: stadscentrum, buitenwijken, omgeving.
1.0.3	Microlocatie		Openbaar vervoer, spoorwegnetwerk dat centrum verbindt met buitenwijken, autosnelwegen, openbare wegen, andere wegen.
2.0	Bouwrechten/vergunningen/officialle plannen en documenten		
2.0.1	Bescherming als historisch monument/gebouw		Bescherming als individueel monument?
2.0.2	Lokale/beschermende/ontwerpaspecten		Officialle beperkingen?
2.0.3	Natuurbescherming		
2.0.4	Situatietekening(en)		
2.0.5	Is er een eerdere bouwvergunning?		Belangrijkste verklaringen/voorwaarden/aanvullende eisen. Vraag om kopieën.
2.0.6	Voldoen aan bouwregelgeving		Voldoet het gebouw aan de bouwvergunning?
2.0.7	Uittreksel(s) uit het kadaster		
2.0.8	Ontwikkelingsplan		
2.0.9	Bestemmingsplan (landinrichtingsplan of structuurplan)		
2.0.10	Uittreksel uit het kadastraal register – landregister		
2.0.11	Routekaarten		
2.0.12	Andere officialle vergunningen		Bouwvergunning(en)?
2.0.13	Afwateringsplannen/drainagewegen/drainagevergunning		

2.0.14	Uittreksel uit het register van bezwaren of een soortgelijk register		Verzoek aan de afdeling Bouwzaken van de gemeente. Bv. uitstaande hypotheek, onbetaalde belastingen, erfdiensbaarheden, etc.
2.0.15	Kopie verklaring publieke ontwikkelingskosten		Verzoek aan Bouwzaken.
2.0.16	Verklaring van mogelijke ontheffingen van wettelijke vereisten of voorwaarden		
3.0	Perceel/bodem/verontreinigde locaties/ algemene verontreinigingen		Maak foto's.
3.0.1	Perceelgrootte		[.....] m ²
3.0.2	Topografische kenmerken/indeling/ bodemsamenstelling van het perceel		
3.0.3	Ondergrondinspectie/rapport bodemdeskundige		
3.0.4	Grondwaterpeil		[.....] m. Hoogste hoogwaterniveau. [.....] m ten opzichte van het aardoppervlak.
3.0.5	Regio met overstromingsrisico		
3.0.6	Grondwateranalyserapport		Aantasting beton door agressieve ingrediënten.
3.0.7	Risico van probleemlocatie/verontreinigende stof/ vervuiling		Welke? Zijn er deskundigenrapporten of is er bodemonderzoek verricht?
3.0.8	Documentatie probleemlocatie/verdachte probleemlocatie		Welke? Zijn er deskundigenrapporten of is er bodemonderzoek verricht?
3.0.9	Risico van oude lasten/bommen/wapens in de grond		Welke? Zijn er deskundigenrapporten of is er bodemonderzoek verricht?
4.0	Omliggend gebied/omgeving		Maak foto's.
4.0.1	Constante invloeden veroorzaakt door industriële emissies		Afstand [.....]. Welke? Lawaai, stof, rook, geuren. Bv. brouwerij, bedrijventerreinen?
4.0.2	Elektromagnetische vervuiling		Dicht bij transportleidingen of transformatoren?
4.0.3	Andere invloeden op het gebouw		Welke?
4.0.4	Antennes voor mobiele telefonie		
5.0	Toegang: toegankelijkheid van het perceel en het gebouw		Maak foto's.
5.0.1	Directe toegang tot het perceel		
5.0.2	Aantal ingangen van het gebouw		Hoofdingangen en andere zij-/achteringen.
5.0.3	Openbare ingang van het gebouw/uitgangen		
5.0.4	Toegang via percelen van derden		Welke?
5.0.5	Recht van overpad voor burens of andere derden		Welke?
5.0.6	Gewaarborgde doorgangsrechten		
5.0.7	Interne opening van het gebouw		Beschrijving.

6.0	Gebouwgegevens/as-built plannen/ opleveringsdocumenten		
6.0.1	Is er een officiële goedkeuring voor kantoorgebruik?		Vergunning?
6.0.2	Opleveringsverklaring van bouwdelen		
6.0.3	Opleveringsverklaring van alle technische installaties en voorzieningen		
6.0.4	Opleveringsrapport van de hoofdaannemer voor het gehele gebouw		
6.0.5	Opleveringsrapporten van de huidige eigenaar van het gebouw (privaatrechtelijk)		Inclusief lijst van tekortkomingen, bewijsstukken van reparaties.
6.0.6	Lijst van alle onderaannemers van de hoofdaannemer		Belangrijk voor toekomstige onderhoudswerkzaamheden.
6.0.7	Maximaal toegestane aantal werknemers in het gebouw		[.....] werknemers.
6.0.8	Gebruik van het gebouw/ander toegestaan gebruik		Kantoren, winkelruimte, winkelcentrum, hotel, gebouwen die voor meerdere doeleinden gebruikt worden of woningen.
6.0.9	Bestaand gebruik van het gebouw		Individuele kantoren, groepskantoren, open ruimte, gecombineerde kantoren, mengvormen, anders.
6.0.10	Gedetailleerde gebouwspecificatie		
6.0.11	Afzonderlijke gebouwspecificatie voor huurders		Inclusief een beschrijving van de complete uitrusting van het gebouw en de ruimte(s) van huurders.
6.0.12	Plandocumenten op schaal, gedetailleerde plannen, snijtekeningen		Schaal [.....]. Revisieplannen en as-built documenten?
6.0.13	Alle plattegronden		Revisieplannen en as-built documenten?
6.0.14	Installatieplannen voor alle technische installaties en voorzieningen		Verwarming, ventilatie en airconditioning (HVAC) en alle elektrische en mechanische installaties en onderdelen.
6.0.15	Gevelplannen en gevelaanzicht		Revisieplannen en as-built documenten?
6.0.16	Bouwjaar		Jaar [.....]. Indien niet bekend, bij benadering [.....].
6.0.17	Wijzigingen en/of uitbreidingen van het gebouw/ herontwikkelingen		Jaar [.....]. Renovaties? Wat is er gedaan? Beschrijving.
6.0.18	Staat van onderhoud in het algemeen		Maak foto's. Beschrijving.
6.0.19	Type gebouw/type constructie		Skeletconstructie van staalbeton, staalskeletconstructie, metselwerk, gemengde constructie.
6.0.20	Aantal hoofdverdiepingen		[.....] verdiepingen.

6.0.21	Maximale vloerbelasting		kN/m2 of kg/m2 [.....]. Indien niet bekend, zie stabiliteitsberekeningen.
6.0.22	Overzicht van garanties		Controleer en beschrijf termijnen in verband met reclamaties.
6.0.23	Stabiliteitsberekeningen van het gebouw		Zie ook opleveringsverklaring van Bouwzaken.
6.0.24	Gedocumenteerd bewijs van conformiteit voor thermische isolatie		Kopie van het testdocument of de berekening.
6.0.25	Gedocumenteerd bewijs van conformiteit voor geluidsisolatie		Kopie van het testdocument of de berekening.
7.0	Effectieve oppervlakten/vloeroppervlakten		Zijn er as-built plannen als basis voor berekeningen van inhoud en verhuurbare vloeroppervlakten?
7.0.1	Totale bruto vloeroppervlakte		[.....] m2. Indien nodig voor of na aankoop landmeetkundige inschakelen om een controle uit te voeren.
7.0.2	Bruto bovengrondse vloeroppervlakte		[.....] m2. Gedetailleerde metingen kunnen extra kosten met zich meebrengen.
7.0.3	Bruto ondergrondse vloeroppervlakte		[.....] m2. Splitsing/huurdersmix: winkelruimte [.....] eenheden.
7.0.4	Berekeningen van de inhoud van het gebouw/ gebouwwolume		Kantoren [.....] eenheden.
7.0.5	Totale netto woonoppervlakte		[.....] m2 [.....] wooneenheden.
7.0.6	Totale netto verhuurbare oppervlakte		[.....] m2. Vermeld basis van oppervlakteberekeningen.
7.0.7	Controle van door verhuurder aangegeven totale verhuurbare oppervlakte		Indien nodig hermeting.
7.0.8	Ondergrondse bruto vloeroppervlakte in procenten van verhuurbare oppervlakte		[.....].
7.1	Efficiëntie van constructie en vloer ruimte		Bestaand of mogelijk flexibel gebruik van vloeren?
7.1.1	Gevelstramien		[.....] Goed wanneer 1,25 m tot 1,50 m.
7.1.2	Constructiestramien		[.....] Pilaren of zuilen? Stramienmaat?
7.1.3	Diepte van het gebouw		[.....] m. Zie verdiepingsplattegronden.
7.1.4	Scheiding van kantoren		[.....] m; gangbreedte [.....] m. Gang met aan weerskanten kantoren of anders?
7.1.5	Inachtneming van beginselen voor gezondheid en veiligheid op de werkplek		Zo niet, beschrijving [.....].
7.1.6	Extra ruimten/ruimten zonder licht/donkere zones		
7.1.7	Interieur: trap(pen)/vloer ruimte		

7.1.8	Hoogten constructievloer	[.....] m.
7.1.9	Vrije plafondhoogte in kantoren/vrije plafondhoogte in hallen en gangen	[.....] m. Hoogte afwerkvloer tot aan plafond of verlaagd plafond?
7.1.10	Diepte van individuele kantoren	[.....] m. Goed wanneer ongeveer 5 tot 6 m.
7.1.11	Borstweringen	Zo ja, hoogte? [.....] m.
7.1.12	Mogelijkheid om koelsysteem aan te brengen	Zo ja, hoe? Welk type? Hoe moeilijk?
7.1.13	Mogelijkheden om het vloergebruik te veranderen	Overweeg variatie in gebruik. Zo ja, alleen wanneer geen extra werk en uitgaven van betekenis in geraamte en kern.
8.0	Ondergrondse garage en kelder	Controleer afmetingen parkeerplaatsen.
8.0.1	Aantal parkeerplaatsen in ondergrondse parkeergarage	[.....] parkeerplaatsen. Lift/rijparkeersystemen of reguliere parkeerplaatsen?
8.0.2	Aantal parkeerplaatsen buiten	[.....] parkeerplaatsen. Is er een plattegrond van buitenterreinen?
8.0.3	Opslagruimten	[.....] m ² . Wat wordt er opgeslagen?
8.0.4	Technische ruimten	[.....] m ² . Wat staat daar?
8.0.5	Andere ruimten en gebruik in de kelder	Beschrijving.
8.0.6	Ventilatie	Beschrijving. Hoe is de technische organisatie? Zie ook onderdeel 10.0. Ventilatiesnelheden?
8.0.7	Sprinklerinstallatie/brandalarmsysteem/rookdetectoren	Beschrijving. Zie ook onderdeel 10.0.
8.0.8	Toegangshelling/rolpoort/sectionaalpoort of vergelijkbare toegang. Controlesysteem.	idem.
9.0	Externe en interne staat van het gebouw	Maak foto's. Beoordeling van schade en gebreken aan het gebouw.
9.0.1	Type dak/dakmateriaal/regenwaterafvoer	Schade/gebreken? Plat dak, hellend dak, zadeldak, sheddak of een ander soort dak?
9.0.2	Technische ruimten en gebouwinstallaties op het dak	Schade/gebreken? Airco-units/ventilatiemachines, afzuiginstallaties?
9.0.3	Koekoeken/dakkapellen/dakramen	Schade/gebreken?
9.0.4	Hellende dakkapel	idem.
9.0.5	Onderkozijn/dakspant	idem.
9.0.6	Dak: regenwaterbestendige afdichting/thermische dakisolatie	Schade/gebreken? Synthetische folie of bitumensysteem, UV-veilig systeem?
9.0.7	Balkons/terrassen en afvoerbuizen/regenwaterafvoer	Schade/gebreken?
9.0.8	Gevel	Beschrijving: type en staat.
9.0.9	Ramen	idem.

9.0.10	Zonwering/jaloezieën buiten		Type, staat, ouderdom van ramen, ontspiegelde ramen, mechanisch, elektrisch, gebouwbeheersysteem?
9.0.11	Binnenzonwering		Antiverblindings scherm? Verantwoordelijkheid eigenaar/huurder?
9.0.12	Etalagevoorzieningen		Beschrijving: type/staat.
9.0.13	Toegangsdeuren		idem.
9.0.14	Brievenbus		idem.
9.0.15	Belbord		idem.
9.0.16	Vloerafwerking		Beschrijving: type/staat. Cement, anhydriet, bitumen? Type onderlaag? Impactgeluid?
9.1	Interne staat gebouw/inrichting van gemeenschappelijke ruimten		Maak foto's.
9.1.1	Trap(pen)		Beschrijving: ombouw, entree, hallen, liftvestibule. Soort materialen/staat.
9.1.2	Trapleuning		Beschrijving: type/staat.
9.1.3	Algemene verlichting in gemeenschappelijke ruimten		idem.
9.1.4	Markering en verlichting van vluchtroutes		Beschrijving: type/staat. Zie onderdeel 11.0 over brandbeveiligingsinstallaties.
9.1.5	Vloerbedekking		Beschrijving kwaliteit slijtvloer: type/staat.
9.1.6	Muren		Beschrijving: type/staat. Muurcoating/muuroppervlakken.
9.1.7	Plafonds		Beschrijving: type/staat. Gipskartonplaat/verlaagd plafond/stucplafond?
9.2	Binneninrichting: kantoorruimten/kantoorapparatuur		Maak foto's. Binneninrichting betaald door de huurder(s) of de eigenaar?
9.2.1	Binnenmuren		Zie binneninrichtingsplannen. Beschrijving: type/staat.
9.2.2	Plafonds/verlaagde plafonds/vrij hangende koelpanelen		Beschrijving: type/staat. Bandrasterplafond?
9.2.3	Kantoorscheidingswanden: scheidingswandsysteem/droge wand/massieve wand		Beschrijving: type/staat.
9.2.4	Gangscheidingswanden: scheidingswandsysteem/droge wand/massieve wand		idem.
9.2.5	Vloerbedekking		Beschrijving: type/staat. Tapijt, parketvloer, linoleum, pvc?
9.2.6	Verwarming/radiator/statische verwarming		Beschrijving: type/staat.

9.2.7	Sanitaire voorzieningen/toiletten		idem.
9.2.8	Invalidetoilet		Beschrijving: type/staat. Aantal invalidetoiletten? Plaats in het gebouw?
9.2.9	Branddeuren/brandgangen/brandsegmenten op elke verdieping		Beschrijving: type/staat.
9.2.10	Verlichtingsniveau (500) lux bij werkstation		Beschrijving: soort verlichting/ verlichtingssysteem, staat. Let op: verschillende eisen.
9.2.11	Kantoordeuren/kozijnen		Beschrijving: type/staat.
9.2.12	Kantooringsdeuren/kozijnen		idem.
9.2.13	Verhoogde vloer(en)		idem.
9.2.14	Bijkeuken		Beschrijving: type/staat. Ventilatiesnelheden? Paniekstangen in deuren? Theekeuken? Apparatuur?
9.3	Commerciële ruimte/winkelruimte/restaurants		Maak foto's. Huidig gebruik.
9.3.1	Muren/plafonds		Beschrijving: materiaal/type/staat.
9.3.2	Vloer		Beschrijving: materiaal/type/staat. Type vloer, verhoogde vloer, eierdoosvloer?
9.3.3	Vloerafwerking		Beschrijving: materiaal/type/staat. Natuursteen/parket/vloerbedekking?
9.3.4	Verlichting		Beschrijving: materiaal/type/staat.
9.3.5	Verwarmingssysteem		idem.
9.3.6	Sanitaire voorzieningen/toiletten		idem.
9.3.7	Brandwerende deuren/rookwerende deuren/ brandsegmenten		idem.
9.3.8	Binnendeurkozijnen		idem.
10.0	Mechanische en elektrische installaties		Maak foto's.
	Verwarming/ventilatie/airconditioning (HVAC), water, sanitaire voorzieningen en elektrische installaties		Herinstallatie/reparatie mogelijk? Bijv. verticaal in schachten? Onder verhoogde vloeren? Borstweringskanalen/vloerkanalen?
10.1	Sanitair		Beschrijving: materiaal/type/staat.
10.1.1	Toiletten		Staat van onderhoud en reparatie. Beschrijving, technische uitrusting, warm water?
10.1.2	Drukverhogingssysteem voor waterleidingen		Wie is de eigenaar? Wie is verantwoordelijk voor het systeem?
10.1.3	Pompinstallatie voor afvalwaterleidingen		Wie is de eigenaar? Wie is verantwoordelijk voor het systeem?

10.1.4	Vet- of olieafscheider		Met name voor restaurants. Wie is de eigenaar? Wie is verantwoordelijk voor het systeem?
10.1.5	Hoofdwateraanluiting		Wie? [.....]. Metersystemen? Nutsbedrijf?
10.1.6	Wateronthardingsinstallatie of andere behandeling		Wie? [.....].
10.1.7	Waterleidingbuizen (warm water)/ wettelijke drinkwatervoorschriften en naleving/risico op veteranenziekte/controlerandspecifieke voorschriften		Warm water? Lengte waterleidingen? Frequentie wateraftap? Materiaal waterleidingen en staat? Spectrum watertemperatuur? Beschikbaarheid van ontsmettingsvoorzieningen met ultraviolet licht? Elektrolytische of irradiatiemethoden?
10.1.8	Aardaansluiting met interceperende afsluiter		
10.1.9	Verbinding afvoerbuisk/grond- en regenwaterriool		
10.1.10	Schoonmaakruimten beschikbaar		Aantal per verdieping [.....].
10.1.11	Overig		
10.2	Elektriciteit: type kabelisolatie		Halogeenvrij? Metersystemen? Mogelijkheid van aparte meters?
10.2.1	Hoogspanningssysteem/laagspanningssysteem		Beschrijving: type/staat. Wanneer er alleen kleine ruimten worden verhuurd?
10.2.2	Ruimte voor aansluitkabel/voedingskabel		Door wie? [.....]. Meterkast?
10.2.3	Leverancier/nutsbedrijf		Wie? [.....].
10.2.4	Aansluitwaarde		[.....] KVA.
10.2.5	Transformatorruimte (olie-transformator of droge transformator)		Beschrijving: type/staat. Levering door nutsbedrijf of eigen transformator? Transformatorvermogen [.....] kW. PCBS?
10.2.6	Is er een UPS-systeem op accustroom?		Beschrijving: type/staat. Is er een afzonderlijke accuruimte?
10.2.7	Noodstroomunit		Dieselmotor?
10.2.8	Is er een bliksembeveiligingsinstallatie/ringleiding?		
10.2.9	Routering hoofdaansluiting		Beschrijving: type/staat.
10.2.10	Hoofdverdeelbord		idem.
10.2.11	Verdeelbord op verdiepingen		Hoe is de onderverdeling technisch georganiseerd? Zijn er reserves?
10.2.12	Installatie in verhoogde vloeren/vloercontactdozen		Elektrische en IT-installaties? Opstelling, bekabeling, computernetwerk
10.2.13	Installatie in vloerkanalen		
10.2.14	Borstweringskanalen		

10.2.15	Uitrusting		Korte beschrijving. Schakelaars, contactdozen, verlichting, kantoorverlichting, huisverlichting. Bekabeling, DATA, netwerk, telefoonapparatuur, gestructureerde bekabeling.
10.2.16	CCTV-controlesystemen/controle van HVAC-apparatuur		Zo ja – welk type? Beschrijving? Welke onderdelen worden bewaakt en gecontroleerd?
10.2.17	Antenneconfiguratie/zendinstallatie		Telecom, mobiele telefoon?
10.2.18	Staat en plaats van verticale schachten		Brandwerende compartimenten? Welke kabels of andere media bevinden zich in de schacht?
10.2.19	Gebouwbeheersysteem		Type, grootte, aangesloten functies en gecontroleerde eenheden.
10.2.20	Verlichtingsniveau in kantoorruimten in LUX (zie 9.2.10)		Beschrijving. Type verlichting, verlichtingssysteem, staat?
10.3	Verwarming		
10.3.1	Is er een systeem voor collectieve verwarming?		Aangesloten vermogen: [.....].
10.3.2	Stadsverwarming/onderstation, primair systeem, secundair systeem		Beschrijving: type/staat. Onderstation gehuurd van leverancier?
10.3.3	Is er een openbaar gasnet?		Beschrijving: type/staat. Welk soort gas?
10.3.4	Centrale verwarming op gas		Beschrijving: type/staat.
10.3.5	Elektrische verwarming		idem.
10.3.6	Blokverwarmingscentrale		idem.
10.3.7	Olieverwarming		idem.
10.3.8	Verwarming met andere alternatieve energie/hernieuwbare energiebronnen		idem. Bijv. houtspaanders, houtpellets, zonne-energie, geothermische energie.
10.3.9	Zonnesysteem/ fotovoltaïsch		idem.
10.3.10	Warmtepompen/andere pompen		idem.
10.3.11	Radiator, buizen, kleppen, mogelijkheden van regeling		idem. Regelsysteem/regelpaneel, fabrikant?
10.4	Verwarming, ventilatie en airconditioning (HVAC)		Controleer alle bestaande brandbeveiligingsvoorzieningen in verband met HVAC-installaties. Welke zones/ruimten worden mechanisch geventileerd?
10.4.0.1	Luchtafvoerenheid/luchtversers/kanaalsysteem		Type, aantal, staat. Beschrijving en staat van brandschotten.
10.4.0.2	Luchtafvoerkanalen/luchtroosters		Type, aantal, staat. Beschrijving en staat van brandschotten.
10.4.1	Ventilatie met één thermodynamische luchtbehandelingsfunctie		Verwarming: inclusief mechanisch luchtafvoersysteem. Beschrijving: type/staat.

10.4.1.1	Luchtrooster voor ventilatie		Kanalen, filters, mechanische onderdelen, periodieke vervanging van filters, onderhoudslijst?
10.4.1.2	Beschrijving systeem voor warmteterugwinning/ technische warmtewisselaar		Type/staat. Verbindingscircuit via vloeistof of kruisstroomwarmtewisselaar via lucht?
10.4.1.3	Luchtmengunit om verse buitenlucht aan te zuigen		Beschrijving: type/staat.
10.4.1.4	Brandkleppen kanaalsysteem		Toegang tot kanaalsysteem?
10.4.2	Aircosysteem met twee thermodynamische luchtbehandelingsfuncties		Verwarming en koeling; inclusief mechanisch luchtafvoersysteem. Beschrijving: type/staat.
10.4.2.1	Koeling: koeler/compressor		Welke koelvloeistof wordt gebruikt? (R22 is verboden).
10.4.2.2	Absorptie		Verwarmd met [.....].
10.4.2.3	Herkoeling. Koeltoren.		Kanalen, filters, mechanische onderdelen, periodieke vervanging van filters en onderhoudslijst?
10.4.2.4	Luchtgekoelde condensator		Beschrijving: type/staat.
10.4.2.5	Vrije koeling		
10.4.2.6	Beschrijving systeem voor warmteterugwinning/ technische warmtewisselaar		Verbindingscircuit via vloeistof of kruisstroomwarmtewisselaar via lucht? Type/ staat.
10.4.2.7	Brandkleppen kanaalsysteem		Toegang tot kanaalsysteem?
10.4.3	Aircosysteem met drie thermodynamische luchtbehandelingsfuncties		Verwarming, koeling, luchtbevochtiging, inclusief mechanisch luchtafvoersysteem. Type/staat.
10.4.3.1	Luchtbevochtiging		Beschrijving: Water of stoom?
10.4.3.2	Stoomopwekking/boiler		Elektrisch? Wijkverwarming? Afzonderlijk aggregaat?
10.4.3.3	Koeling: koeler/compressor		Welke koelvloeistof wordt gebruikt? (R22 is verboden).
10.4.3.4	Absorptie		Verwarmd met [.....].
10.4.3.5	Herkoeling/koeltoren.		Kanalen, filters, mechanische onderdelen, periodieke vervanging van filters en onderhoudslijst?
10.4.3.6	Luchtgekoelde condensator		Beschrijving: type/staat.
10.4.3.7	Vrije koeling		
10.4.3.8	Beschrijving systeem voor warmteterugwinning/ technische warmtewisselaar		Verbindingscircuit via vloeistof of kruisstroomwarmtewisselaar via lucht? Beschrijving: type/staat.
10.4.3.9	Brandkleppen kanaalsysteem		Toegang tot kanaalsysteem?

10.4.4	Aircosysteem met vier thermodynamische luchtbehandelingsfuncties		Verwarming, koeling, luchtbevochtiging, luchtontvochtiging. Beschrijving: type/staat.
10.4.4.1	Luchtbevochtiging		Water of stoom? Beschrijving
10.4.4.2	Luchtontvochtiging		Beschrijving: functie/staat.
10.4.4.3	Stoomopwekking/boiler		Elektrisch? Wijkverwarming? Afzonderlijk aggregaat?
10.4.4.4	Koeling: koeler/compressor		Welke koelmoeistof wordt gebruikt? (R22 is verboden).
10.4.4.5	Absorptie		Verwarmd met [.....].
10.4.4.6	Herkoeling/koeltoren.		Kanalen, filters, mechanische onderdelen, periodieke vervanging van filters en onderhoudslijst?
10.4.4.7	Luchtgekoelde condensator		Beschrijving: type/staat.
10.4.4.8	Vrije koeling		
10.4.4.9	Beschrijving systeem voor warmteterugwinning/technische warmtewisselaar		Verbindingscircuit via vloeistof of kruisstroomwarmtewisselaar via lucht? Type/staat.
10.4.4.10	Brandkleppen kanaalsysteem		Toegang tot kanaalsysteem?
10.4.5	Lokale koeling met gecentraliseerde koudeproductie		
10.4.5.1	Koeling: koeler/compressor		Welke koelmoeistof wordt gebruikt? (R22 is verboden).
10.4.5.2	Absorptie		Verwarmd met [.....].
10.4.5.3	Herkoeling/koeltoren.		Kanalen, filters, mechanische onderdelen, periodieke vervanging van filters en onderhoudslijst?
10.4.5.4	Luchtgekoelde condensator		Beschrijving: type/staat.
10.4.5.5	Vrije koeling		
10.4.5.6	Beschrijving systeem voor warmteterugwinning/technische warmtewisselaar		Verbindingscircuit via vloeistof of kruisstroomwarmtewisselaar via lucht? Type/staat.
10.4.5.7	Koelplafonds: geïntegreerd in een stucplafond of verlaagd		Buizen: kunststof buizen of metalen buizen?
10.4.5.8	Regeling: individueel per ruimte		Beschrijving: type/staat.
10.4.5.9	Regeling: in groepen		idem.
10.4.5.10	Fancoils/aan het plafond bevestigde fancoilunits, aan muur of borstwering bevestigd		idem.
10.4.5.11	Hangend paneel voor stralingskoeling/plafondkoelpaneel		idem.
10.4.5.12	Regeling: individueel per ruimte		idem.

10.4.5.13	Regeling: in groepen		idem.
10.4.5.14	Brandkleppen kanaalsysteem		Toegang tot kanaalsysteem?
10.4.6	Splitunits: luchtgekoeld		Plaatsing van condensatoren.
10.4.6.1	Watergekoeld		idem.
10.4.6.2	Luchttoevoersysteem via verhoogde vloer		Kanalen, filters, mechanische onderdelen, vervanging van filters en onderhoudslijst?
10.4.6.3	Lagedrukluftverdeler/-rooster/-toevoersysteem		idem.
10.4.6.4	Vrije raamventilatie/raamluchting		Langzame ventilatie/natuurlijke ventilatie?
10.4.6.5	Vergrendelingsgestuurd mechanisch ventilatiesysteem/geforceerde ventilatie		Beschrijving: type/staat. Zo ja, welke zones/ruimten?
10.4.6.6	Ventilatievoud (air change rate): voor kantoren minimaal 2 - 2,5 a.c.r. per uur		[.....] a.c.r. per uur.
10.4.6.7	Brandkleppen kanaalsysteem		Toegang tot kanaalsysteem?
10.5	Liften en roltrappen		Zijn alle onderhoudsdocumenten voor technische liftcontroles er?
10.5.1	Liften/roltrappen/tractie of hydraulisch		Aantal liften, uitrusting. Beschrijving: type/staat/capaciteit.
10.5.2	Interieur liftcabine		Beschrijving: type/staat.
Geverfd staal of roestvrij staal?			
10.5.3	Liftdeuren/liftcabinedeuren		idem.
10.5.4	Is er een aparte lift exclusief voor de brandweer		idem.
10.5.5	Liften voor speciaal transport (zware lasten)		idem. Maximaal hefvermogen [.....] kg.
Snelheid?			
10.5.6	Technische ruimte voor liften		Beschrijving/staat.
10.5.7	Installaties voor noodoproepen in de liftcabine/controlesysteem		idem.
10.5.8	Zijn alle opleveringsprotocollen er (officiële aanvaarding voor gebruik)?		idem. Zijn er tekortkomingen?
11.0	Brandbeveiligingsinstallaties		Maak foto's. Algemene tests of alle brandbeveiligingsinstallaties aan de voorschriften voldoen.
11.0.1	Veiligheid van medewerkers tijdens het gebruik van het gebouw		Is het gebouw veilig in de feitelijke staat? Vraag zo nodig een brandpreventiedeskundige.
11.0.2	Brandpreventierapport		

11.0.3	Structurele brandbescherming/bekleding van stalen balken met brandwerend materiaal		Beschrijving: type/staat. Controleer of in oudere gebouwen asbest aanwezig is.
11.0.4	Brandbestrijdingsmiddelen		Beschrijving: type/staat. Voldoende/onvoldoende. Vernieuwingen vereist door de autoriteiten?
11.0.5	Brandalarmsysteem/brandalarmcentrale in het gebouw		Directe verbinding met brandweercentrale?
11.0.6	Brandcompartimenten/brandwerende deuren/ rookwerende deuren		Splitsing, scheiding, lengte van gangen.
11.0.7	Nooddeuren		Beschrijving: type/staat.
11.0.8	Brandblussers/brandslangen		Inhoud? Droog of nat? Type blusapparaat, testcertificaat en onderhoud.
11.0.9	Rookalarmsysteem		Beschrijving: type/staat.
11.0.10	Akoestische alarminstallaties in geval van brand/ alarmtoeter		idem.
11.0.11	Optische alarminstallaties in geval van brand/ flitslichten		idem.
11.0.12	Brandkleppen in verticale en horizontale ventilatieschachten		Beschrijving: type/staat. Fabrikant/aansluiting op een controlesysteem?
11.0.13	Branddetectoren/rookdetectoren aangesloten op alarmtoeters		Aansluiting op een controlesysteem in een brandalarmcentrale?
11.0.14	Sprinklersysteem: zo ja, waar/welke ruimten en zones		Aansluiting op een controlesysteem? Sprinklerwatertank?
11.0.15	Droog of nat systeem/bluswaterleidingen/ stijgleidingen in schachten		Beschrijving: type/staat.
11.0.16	Brandkranen in het gebouw en buiten		idem.
11.0.17	Noodtrap(pen)/speciale trap voor de brandweer		idem.
11.0.18	Verlichting van vluchtroutes/noodverlichting/ werking gecontroleerd		idem. Pictogram met accustroom.
11.0.19	Nooduitgangenplannen		idem.
11.0.20	Brandweermisplannen		idem.
11.0.21	Opleveringsrapport van de plaatselijke brandweer voor het hele gebouw		Plaatselijke brandweer of gemeentelijke afdeling Bouwzaken. Certificaat voor veilig gebouwgebruik.
11.0.22	Documenten waaruit het periodiek onderhoud blijkt		Zo ja, welke?

11.0.23	Zijn verticale installatieschachten afgesloten met brandwerend materiaal op elke verdieping?		Beschrijving: type/staat. Brandschotten?
11.0.24	Andere brandbeveiligingsvoorzieningen		Eventuele vernieuwingen van bestaande brandbeveiligingsvoorzieningen die door de autoriteiten worden vereist?
12.0	Verwijderingsdiensten		Afvalverwijdering verzorgd door huurders of door gebouwbeheer?
12.0.1	Is er een afvalverwijderingsconcept?		Hoe is de afvalverwijdering georganiseerd? Beschrijving.
12.0.2	Afvalruimte in het gebouw		Met koelvoorzieningen of ventilatie?
12.0.3	Afvalbakken buiten		Andere tijdelijke locatie voor afvalcontainer tot de container wordt opgehaald/geleegd door externe dienstverlener?
12.0.4	Afvalpers en/of afvalkoelsysteem		Staat, recycling? Beschrijving.
13.0	Gevaarlijke materialen/verontreinigingen		
13.0.1	Vervuiling of gevaarlijke materialen in het gebouw: bestaand of vermoed		Win bij een vermoeden deskundig advies in. Controleer of er asbest verwerkt is in brandwerende deuren, kozijnen, asbestcement in schachten, buisisolatie met glaswol of mineraalwol, koelmiddel in airco-installaties (R22?), mineraalvezelisolatie, remvoeringen van bouw materiaal voor liftsystemen met PCP, PCB, PAH, FCHC, isolatiemateriaal van kunstmatige minerale vezels.
13.0.2	Kwaliteitstest vuil water		Resultaten: [.....]
14.0	Beveiliging		
14.0.1	Beveiligingsconcept		Beschrijving.
14.0.2	Centraal vergrendelingssysteem		Beschrijving.
14.0.3	Beveiligingsdienst (24-uurs)		Beschrijving.
14.0.4	Videobewaking. Welke zones, ruimten, hallen, ingangen worden bewaakt		Beschrijving. Aantal camera's: [.....]. Zwart-wit of kleur? Digitaal of analoog?
14.0.5	Receptionist		Uren werkzaam van [.....] tot [.....].
15.0	Dienstencontracten		Welke?
15.1	Aan- en afvoercontracten		Welke diensten, kosten, contractlooptijd, opzeggingsmogelijkheden?
15.2	Contracten voor facility management		idem.
15.2.1	Beheer HVAC-installaties en mechanische en elektrische installaties		idem.
15.2.2	Onderhoud en reparaties		idem.
15.2.3	Energiebeheer		idem.

15.2.4	Transportdiensten (intern)		idem.
15.2.5	Andere technische diensten		idem.
15.3	Contracten voor gebouwbeheer		Welke diensten, kosten, contractlooptijd, opzeggingsmogelijkheden?
15.3.1	Area management		idem.
15.3.2	Schoonmaakdiensten		idem.
15.3.3	Beveiligingsdienst		idem.
15.3.4	Conciërgediensten		idem.
15.3.5	Externe gebouwdiensten		idem.
15.3.6	Cateringdiensten		idem.
15.3.7	Wasserijdiensten		idem.
15.3.8	Verwijderingsbeheer		idem.
15.3.9	Afvalverwijderingsdiensten		idem.
15.3.10	Andere infrastructurele diensten		idem.
15.4	Contracten voor administratief gebouwbeheer		Welke diensten, kosten, contractlooptijd, opzeggingsmogelijkheden?
15.4.1	Berekening/controle		idem.
15.4.2	Objectadministratie		idem.
15.4.3	Contractbeheer		idem.
15.4.4	Marketing van verhuurbare ruimte		idem.
15.4.5	Andere administratieve diensten		idem.
15.4.6	Documenten van het gebouw		Gebouwhistorie, bouwvergunning, opleveringsrapporten, plattegronden, gebouwbeschrijving.
15.4.7	Eigendomsdocumenten		Inclusief bouw- en verbouwplannen. HVAC.
16.0	Onderhoudscontracten en -documenten		
16.0.1	Mechanische transport- en behandelingssystemen		Liften? Roltrappen? Welke diensten, kosten, contractlooptijd, opzeggingsmogelijkheden?
16.0.2	Sanitaire voorzieningen		idem.
16.0.3	Brandblussystemen		idem. Brandkranen, sprinklers?
16.0.4	Warmtevoorzieningssystemen		idem.
16.0.5	Ventilatie- en koelsystemen		idem.
16.0.6	Krachtinstallaties		idem.
16.0.7	Communicatievoorzieningen		idem.

16.0.8	Gebouwautomatisering (gebouwbeheersysteem)		idem.
16.0.9	Gebruikersspecifieke systemen		idem.
17.0	Collationering van documenten		Bestaande plannen/documenten voor bouwplannen in computerbestanden of op papier.
17.0.1	Mechanische transport- en behandelingssystemen		idem. Liften/roltrappen?
17.0.2	Sanitaire voorzieningen		idem.
17.0.3	Brandblussystemen		idem. Brandkranen, sprinklers?
17.0.4	Warmtevoorzieningssystemen		idem.
17.0.5	Ventilatie- en koelsystemen		idem.
17.0.6	Krachtinstallaties		idem.
17.0.7	Communicatievoorzieningen		idem.
17.0.8	Gebouwautomatisering (gebouwbeheersysteem)		idem.
17.0.9	Gebruikersspecifieke systemen		idem.
18.0	Bedrijfskosten		Analyse/ beoordeling, opmerkingen over waarde, berekeningen, optimalisering?
18.0.1	Verwarmingskosten		Vraag gebouwbeheer om gegevens.
18.0.2	Ventilatiekosten		
18.0.3	Kosten airconditioning		
18.0.4	Kosten watervoorziening		[.....] m3/jaar. Specificatie van wat is inbegrepen.
18.0.5	Kosten rioolwaterafvoer		
18.0.6	Kosten afval-/vuilverwijdering		
18.0.7	Kosten beveiligingsdienst		
19.0	Duurzaamheidscriteria onroerend goed		
	Duurzaamheidscertificaat (BREEAM, LEED, DGNB)		1) Ecologische kwaliteit 2) Economische kwaliteit 3) Socioculturele en functionele kwaliteit 4) Proceskwaliteit 5) Locatiekwaliteit
19.1	Gebouwenenergiercertificaat (<i>Building energy certificate – BEC</i>)		BEC nationale wettelijke eisen? Bv. Duitsland EnEV 2009 Energiebesparingsverordening 2009.
20.0	Onderhoudskosten		
	Huidige gemiddelde onderhoudskosten Per jaar/m ² en specificatie van wat is inbegrepen in dergelijke kosten.		Analyse, beoordeling, ervaringswaarde, berekening. [.....] m2/jaar. Vraag gebouwbeheer om gegevens.

21.0	Toekomstig onderhoud		
	Specificatie noodzakelijk onderhoud		Beoordelingslijst en prioriteitenlijst voor de korte, middellange en lange termijn. Bv. 1 jaar, 1-5 jaar, 5-10 jaar.
22.0	Reparaties en correcties van bouwgebreken, HVAC-installaties		Lijst van alle maatregelen en kostenramingen voor elk punt op de prioriteitenlijst dat urgent is
	Tekortkomingen mechanische en elektrische installatie		Idem voor punten voor de middellange en lange termijn.
23.0	Acroniemen		<p>PAH = polycyclische aromatische koolwaterstoffen, die voorkomen in afvalstoffen.</p> <p>PCB = gepolychloreerde bifenylen, die voornamelijk werden gebruikt in isolatiemateriaal en verf.</p> <p>PCP = pentachloorfenol, dat in bouwmaterialen verwerkt is tegen insecten en schimmels.</p> <p>R22 = chloordifluormethaan of difluormonochloormethaan, een gas dat wordt gebruikt in airconditioningtoepassingen.</p>

Bijlage B

Voorbeelden van rapportagebeperkingen

Deze zijn uniek voor elke situatie:

1. Delen van het gebouw die ingemetseld, bedekt of anderszins ontoegankelijk gemaakt zijn tijdens de bouw, verbouwing of inrichting zijn niet geïnspecteerd. Dit betreft in het algemeen holle ruimten boven plafonds, spouwen en stijgleidingen. Daarom kunnen wij geen uitspraak doen over de vraag of dergelijke elementen gebreken vertonen of aangetast zijn.
2. Wij hebben geen werkzaamheden van specifiek technische aard uitgevoerd, zoals technische berekeningen, statische berekeningen, tests of metingen. Het rapport geeft onze interpretatie weer van de staat van het gebouw zoals die uit de inspectie naar voren is gekomen.
3. De gebouwinstallaties zijn visueel geïnspecteerd wanneer dit de enige mogelijkheid tot inspectie was. Er zijn geen interne inspecties uitgevoerd van apparatuur, uitrusting en machines of als de installaties bedekt waren door of weggewerkt achter constructiedelen of afwerkingen. Gebouwinstallaties zijn niet getest en er zijn geen ontwerpberoeeningen gemaakt.
4. Het onroerend goed is niet specifiek geïnspecteerd op de aanwezigheid van termieten en wij rapporteren daarover alleen als tijdens onze inspectie termieten aangetroffen worden.
5. Wanneer meerdere eenheden zijn geïnspecteerd, is een willekeurige selectie van elk type eenheid geïnspecteerd en als basis voor dit rapport gebruikt.
6. Dit rapport is geen certificering, waarborg of garantie en is opgezet in overeenstemming met de verstrekte instructies en de toegestane tijd.
7. De scope van het rapport wordt beschreven in [zie opdrachtdocumenten] en niet specifiek genoemde disciplines zijn niet in dit rapport opgenomen.
8. Het rapport is opgesteld ten behoeve van [naam van de klant]. Niets uit dit rapport mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden verveelvoudigd zonder de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van [naam van de vastgoedprofessional].

Bijlage C

De inspectieuitrusting

Naast voldoende pennen en papier, dictafoon, tablet of laptop, bevat de uitrusting van een inspecteur onder meer het volgende:

- checklist;
- overalls, helm en andere passende beschermende kleding en veiligheidsschoenen;
- mobiele telefoon (in noodgevallen);
- digitale afstandmetingsapparatuur;
- diverse schroevendraaiers, combinatietang;
- hamer, steenbeitel, breekijzer, koevoet;
- krijt;
- zaklamp;
- mangatsleutels;
- verrekijker, spotterscoop;
- fotocamera;
- vochtmeter;
- schietlood en
- bemonsteringszakken.

RICS Best practice en guidance note voor technical due diligence van commercieel, industrieel en woning vastgoed in continentaal Europa

Deze leidraad voor best practice is geschreven voor vastgoedprofessionals, eigenaren, investeerders, gebruikers, managers en juristen die betrokken zijn bij de aankoop, verkoop, huur of het beheer van commercieel, industrieel en woning vastgoed. Elk aspect van het technical due diligence-proces in continentaal Europa komt aan de orde, onder meer:

- vaststellen van de aard en de voordelen van technical due diligence;
- aanvaarden van instructies en verduidelijken van de opdrachtvoorwaarden;
- inzicht in de relatie tussen verschillende consultants;
- beschrijven van de belangrijkste componenten van een technical due diligence-rapport;
- vaststellen welke zaken aan de juridisch adviseur moeten worden voorgelegd;
- een checklist voor bevestiging van diensten om de omvang van de technical due diligence die voor bestaande kantoorgebouwen vereist is, te bevestigen.

De guidance note is geschreven door ervaren Europese RICS-leden en heeft tot doel:

- de aard en de voordelen van het technical due diligence-proces te verduidelijken;
- eigenaren en gebruikers van vastgoed te stimuleren om inzicht te verwerven in hoe risico's kunnen worden geminimaliseerd;
- de behoefte aan professionele objectiviteit te versterken;
- vastgoedprofessionals te stimuleren om procedures voor best practice in acht te nemen.

Deze editie is geschreven voor de vastgoedmarkt in continentaal Europa en inspecties voor huizenkopers zijn buiten beschouwing gelaten.

Gepubliceerd door Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS),
Parliament Square
London
SW1P 3AD
Verenigd Koninkrijk
www.rics.org

De auteurs of RICS dragen geen verantwoordelijkheid voor eventueel verlies of schade veroorzaakt door een persoon die al dan niet handelt in navolging van het materiaal inbegrepen in deze publicatie.

Eerste editie gepubliceerd in 2013.

ISBN 978 1 78321 073 2

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), november 2014. Het auteursrecht op (gedeelten van) deze publicatie rust bij RICS. Het is niet toegestaan dit werk zonder schriftelijke toestemming van RICS of in overeenstemming met de voorschriften van een bestaande licentie geheel of gedeeltelijk te reproduceren of te gebruiken in enige vorm of met enig middel, waaronder grafisch, elektronisch, of mechanisch, waaronder door middel van fotokopie, opname, of verspreiding via internet.

Typografie: ZONE (i) bvba, Waver, België.



Vertrouwen door professionele standaarden

RICS bevordert en handhaaft de hoogste professionele kwalificaties en standaarden in de ontwikkeling en het beheer van grond, vastgoed, bouw en infrastructuur. Onze naam staat voor consistente verstrekking van standaarden en dat wekt vertrouwen op de markten die we bedienen.

Wij accrediteren 118.000 professionals en alle bij RICS aangesloten personen of geregistreerde bedrijven zijn onderworpen aan onze kwaliteitsborging. Hun expertise omvat taxaties en commercieel vastgoed, vastgoedfinanciering en -investering, projectbeheer, planning en ontwikkeling, quantity surveying en facility management.

Van milieubeoordelingen tot vastgoedtransacties geldt dat als onze leden erbij betrokken zijn, dezelfde professionele standaarden en ethische regels worden gehanteerd.

Wij zijn van mening dat standaarden effectieve markten versterken. Tot zeventig procent van het vermogen in de wereld is geïnvesteerd in grond en vastgoed. Onze sector is dan ook van vitaal belang voor de economische ontwikkeling en draagt bij tot stabiele, duurzame investeringen en groei over de gehele wereld.

Met vestigingen in de belangrijkste politieke en financiële centra in de wereld zijn wij uitstekend gepositioneerd om het beleid te beïnvloeden en professionele standaarden te verankeren. Wij werken op intergouvernamenteel niveau en stellen internationale standaarden op die zullen bijdragen aan een veilige en levendige markt in grond, vastgoed, bouw en infrastructuur, waarvan iedereen baat heeft.

We zijn trots op onze goede naam en zullen deze hooghouden. Klanten die met een RICS-professional samenwerken, kunnen dus vertrouwen op de kwaliteit en ethiek van de verleende diensten.

Belux

Hertogstraat 67
BE 1000 Brussel
t +32 2 733 10 19
ricsbelux@rics.org
rics.org/belux

Nederland

Westeinde 28
NL 2275 AE Voorburg
t +31 70 419 07 19
ricsnederland@rics.org
rics.org/nederland

Europa

Hertogstraat 67
BE 1000 Brussel
t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Verenigd Koninkrijk hoofdkwartier

Parliament Square
SW1P 3AD London
t +44 [0]24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org