



Praktijkhandreiking

Nederlandse Vastgoedtaxaties 2018

Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS & drs. ing. S. Roggeveen

Aan de lezer(es): Waar in deze uitgave de mannelijke voornaamwoorden *hij*, *hem* of *zijn* worden gebruikt in een context die met evenveel recht en reden het gebruik van vrouwelijke voornaamwoorden zou rechtvaardigen, gelieve u naar eigen inzicht *zij* of *haar* te lezen. *Mutatis mutandis* geldt dat ook voor het gebruik van mannelijke beroepsnamen en soortgelijke aanduidingen.

Voorwoord

In deze 'Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties 2018', een uitgave van NVM Business, zetten prof. dr. Tom Berkhout en drs. ing. Sebastiaan Roggeveen de verschillen tussen de diverse taxatierichtlijnen overzichtelijk op een rij. Daarnaast plaatsen ze kanttekeningen en geven commentaar, zowel opbouwend als kritisch.

De uitgave is een vervolg op de 'Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties 2017', die, weten we van onze leden en stakeholders, binnen de Nederlandse taxatiewereld in een grote behoefte voorziet. Illustratief voor de kwaliteit en bruikbaarheid van de uitgave is dat de praktijkhandreiking ook wordt gebruikt voor trainingen en onderwijs.

In deze voor Nederlandse Register-Taxateurs '2018-editie' is alles weer geactualiseerd en wordt onder andere ingegaan op de aangepaste NRVt-reglementen, de gedrags- en beroepsregels, het taxatieproces, de rapportage en het professionele opdrachtgeverschap.

Ik ben ervan overtuigd dat deze derde druk opnieuw zijn weg zal vinden binnen de Nederlandse taxatiewereld, als handzaam en nuttig instrument voor taxateurs die hun objectieve en onafhankelijke oordeel een nog zwaardere en professionelere fundering willen geven.

Marcel de Boer, voorzitter NVM Business

Nieuwegein, november 2018

Inhoud

Voorwoord	5
Inhoud	6
Inleiding en verantwoording	10
1. Verhouding tussen standaarden, richtlijnen en goede praktijken	12
1.1 Regels voor taxaties commercieel vastgoed	12
1.2 Jaarverslaggevingsregels	13
1.3 Platform Taxateurs en Accountants (PTA)	14
1.4 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en Register-Taxateurs (RT)	15
1.5 Verhouding standaarden, richtlijnen en goede gebruiken	16
2. Aanpassingen reglementen NRVT (contourenschets)	20
2.1. Knellende regels	20
2.2 Waarom reglementen aanpassen?	21
2.3 Evaluatie oude structuur NRVT-reglementen.	22
2.3.1 Gedrags- en beroepsregels.	23
2.3.2 Kamerreglementen.	23
2.3.3 Onnodige doublures	23
2.3.4 Praktijkhandreikingen: Orange Books	24
2.4 Aanbevelingen en resultaten	24
2.4.1 Reglement Kamers, Sub-reglement GZV.	25
2.4.2 Praktijkkaders: Praktijkhandreikingen	25
2.4.3 Advieswerkzaamheden (géén PTD)	27
3. Definities	32
3.1 Toelichting Reglement Definities	33
3.1.1 Professionele Taxatiedienst (PTD).	33
3.1.2 Wettelijke Taxatie.	35

3.2 Definities	36
3.2.1 Waardebegrip/-grondslag	36
3.2.2 Diensten en producten	37
3.2.3 Taxateur en Taxatiebedrijf	37
3.2.4 Taxatieproces	38
3.2.5 Rapportage	38
3.2.6 Praktijkhandreiking	39

4. Gedrags- en beroepsregels 40

4.1 Reglement Gedrags- en Beroepsregels	40
4.1.1 Inleiding	40
4.1.2 Gehoudenheid aan Taxatiestandaarden, Reglementen en Praktijkhandreikingen	43
4.1.3 Fundamentele beginselen	43
4.1.4 Professioneel gedrag (art. 8)	44
4.1.5 Vakbekwaamheid (art. 9)	45
4.1.6 Integriteit (art. 10)	46
4.1.7 Objectiviteit en onafhankelijkheid (art. 11)	46
4.1.8 Zorgvuldigheid en transparantie (art. 12)	48
4.1.9 Vertrouwelijkheid: geheimhouding (art. 13)	48
4.2 EVS en IVS Codes of conduct	49

5. Waardegrondslagen en -concepten 54

5.2 Markthuur	55
5.3 Evenwichtswaarde	57
5.4 Beleggingswaarde	58
5.5 Uitgangspunten	59
5.6 Bijzondere uitgangspunten, inclusief alternatief gebruik en gedwongen verkoop	67
5.7 HABU (meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik)	74
5.8 Transactiekosten en belastingen	80

6. Taxatieproces en dossiervorming	82
7. Rapportage	104
7.1 Inleiding	104
7.2 EVS 5 Rapportage inzake taxatie	106
7.3 IVS 103 Rapportage	122
7.4 Praktijkhandreikingen NRVt	125
7.5 Vergelijking op trefwoorden EVS, IVS en NRVt	134
8. Professioneel opdrachtgeverschap	140
8.1 Goede Praktijken PTA	140
8.2 Stichting ROZ Vastgoedindex: Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties (IPET25)	146
8.2.1 Algemeen	147
Literatuur	152
Bijlage rapportagevereisten (CHECKLIST BV)	156
Lijst met afkortingen	164

Inleiding en verantwoording

Deze Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties is bestemd voor de vastgoedtaxateur die in de Nederlandse context opereert en voor Nederlandse ondernemingen en Nederlandse beleggers vastgoedtaxaties naar marktwaarde uitvoert. Meer specialistische taxaties met niet-marktwaardebegrippen en voor andere doeleinden bestemd vallen daardoor buiten het bereik van de handreiking.

Wij beogen een praktisch en een zo beknopt mogelijk overzicht te bieden van enkele thema's, waarin wij enkele verschillen weergeven ten opzichte van andere nationale en internationale standaarden en richtlijnen voor vastgoedtaxaties. Voor Nederlandse taxaties zijn de International Valuation Standards (IVS), het Red Book van de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en de European Valuation Standards (EVS) de richtinggevende standaarden. De NVM heeft ons gevraagd de EVS als vertrekpunt aan te houden. De internationale standaarden genieten inmiddels een brede bekendheid in Nederland en kennen een breed toepassingsbereik doordat het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) ze van toepassing heeft verklaard voor vastgoedtaxaties van Register-Taxateurs (RT's).

Voor de overzichtelijkheid dienen wij ons te beperken tot hoofdlijnen. Dat houdt in dat wij niet te gedetailleerd kunnen zijn en dat volledigheid nooit ons doel kan zijn. Het gaat erom dat de praktijkdeskundige zelf aan de hand van de hier geboden informatie zijn of haar weg kan vinden in het woud van regels, richtlijnen, aanbevelingen, voorschriften en wat dies meer zij. Het zou immers ongepast zijn experts uit de dagelijkse praktijk met betweterige aanwijzingen lastig te vallen. Juist taxateurs die vertrouwd zijn met de concepten die aan het taxeren van vastgoed ten grondslag liggen, kunnen relevante informatie-elementen goed tegen elkaar afwegen.¹ Als deskundigen op hun terrein weten zij ook wat moet, mag en kan, en wat niet.

¹ Voor een uitleg van deze concepten verwijzen wij naar Van Arnhem, Berkhout & Ten Have, *Taxatieleer Vastgoed 1* (2013).

Resten ons nog enkele opmerkingen. Ten eerste houden wij voor de Engelstalige EVS en IVS de vertalingen van het NRVt aan en voor het Red Book de vertaling van RICS Nederland. Ten tweede stellen wij vragen en opmerkingen naar aanleiding van deze uitgave op prijs. Elke verduidelijking in tekst en uitleg is immers welkom. Ten slotte hechten wij eraan te benadrukken dat wij iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van deze praktijkhandreiking uitsluiten.

Sebastiaan Roggeveen & Tom Berkhout

Nieuwegein, november 2018

1. Verhouding tussen standaarden, richtlijnen en goede praktijken

De stormachtige ontwikkelingen van de afgelopen jaren roepen onder vastgoedtaxateurs de vraag op in welke verhouding standaarden en richtlijnen als EVS, IVS, PTA en NRVt tot elkaar staan. Is er een standaard die alle andere regels overstijgt? Daar komt bij dat, de richtlijnen en standaarden ten spijt, gezond verstand, een gefundeerd oordeel en logische besluitvorming ook voor taxateurs de basis blijven van verantwoord handelen.

Deze handreiking schetst niets meer maar ook niets minder dan de context waarin de moderne Register-Taxateur opereert. Het uitgangspunt daarbij is: analyseer de relevante informatie en doe daar uw voordeel mee. De handreiking biedt een soort luchtfoto op grond waarvan de taxateur zelf zijn route kan bepalen. Uiteraard wil hij daarbij weten welke inter- en supranationale standaarden er zijn en vooral hoe die geïnterpreteerd en toegepast moeten worden. Als professional weet hij dat er accentverschillen zijn doordat lokale markten nu eenmaal hun eigen bijzonderheden hebben. Ook is hij zich ervan bewust dat er soms zelfs sprake is van tegenstrijdige aanwijzingen. Taxateurs die daarop bedacht zijn en de nuances in hun context kunnen plaatsen en duiden, zullen aan hun oordeel een solide en genuanceerde onderbouwing kunnen geven.

1.1 Regels voor taxaties commercieel vastgoed

Dat de gevolgen van dubbel-, meer- of veelzinnigheid van woorden rampzalig kunnen zijn, kunnen we leren van de torenbouwers van Babel. Onduidelijkheid in bedoelingen levert immers in de regel problemen op: de talloze gerechtelijke procedures over interpretatieverschillen in contracten die dagelijks wereldwijd worden gevoerd, leveren het bewijs. En daar niet alleen. Die waarheid ging immers ook al enige tijd op voor de praktijk van de vastgoedwaardering met haar talrijke omschrijvingen van het begrip 'marktwaaarde' en aanverwante termen. Het lag dan ook in de lijn der verwach-

tingen dat er orde in de chaos moest worden geschapen en dat waarderingsdefinities zouden worden gestandaardiseerd. Die handschoen hebben de Waarderingskamer en de grootste brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs, waaronder de NVM, opgepakt.² Kunnen we, zo stelden zij zich de vraag, voor het marktwaardebegrip aansluiten bij de marktwaardestandaard van de *International Valuation Standards* (IVS)? Op grond van een studie van het Nyenrode Real Estate Center en een consultatieronde in de sector besloot men deze standaard in Nederland in te voeren ter vervanging van de verschillende marktwaardebegrippen (Berkhout & Hordijk, 2008). De RICS heeft de IVS in haar *Red Book* geïncorporeerd. In 2010 verscheen de brochure *Marktwaarde als waarderingsgrondslag. Aansluiting bij International Valuation Standards* (IVS), die werd uitgegeven door de Waarderingskamer en de brancheverenigingen. Sindsdien spelen nationale en internationale standaarden, richtlijnen en goede praktijken een grote rol in de Nederlandse taxatiepraktijk. Het in 2016 operationeel geworden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs steunt op de EVS en de IVS.

² NVM, Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO), Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR), Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), VastgoedPRO, The European Group of Valuers' Association (TEGoVA).

1.2 Jaarverslaggevingsregels

De toenemende vraag naar houvast, transparantie en harmonisering heeft de afgelopen jaren de standaardisering van verslaggevingsregels beïnvloed. Zo werden op 1 januari 2005 de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) van kracht voor beursgenoteerde ondernemingen, een gebeurtenis die meer betekenis heeft gehad dan op het eerste gezicht lijkt. Ondanks de beperking tot regels voor de financiële verslaggeving aangaande een beperkt segment in het internationale bedrijfsleven, is de invloed op nationale regelgeving, overige financieel-economische segmenten en andere standaarden dan die voor de financiële verslaggeving nu al nauwelijks meer te overschatten. De invoering van die standaarden heeft ook gevolgen gehad voor de onderdelen van de verslaglegging

waar controlerend accountants zich voor hun oordeelsvorming baseren op externe rapportages zoals taxaties van vastgoed. Dit heeft de ontwikkeling van de IVS sterk gestimuleerd. Door nauwe samenwerking tussen de International Accounting Standards Board (IASB) en de IVS Council (IVSC) werden en worden definities en standaarden wereldwijd verder gestroomlijnd, wat uiteindelijk zijn weerslag heeft op de Nederlandse taxatiepraktijk. In mei 2011 verscheen de standaard 'IFRS 13 Fair Value Measurement' (IFRS 13), waarin niet met zoveel woorden, maar wel alleszins merkbaar, de IVS werden overgenomen. De hoge mate van overeenkomst blijkt namelijk vooral als we de belangrijkste elementen van de IVS-waardebegrippen 'marktwaarde' enerzijds en *Fair Value* of 'reële waarde' anderzijds beschouwen. Daarnaast heeft men in de IFRS het HABU-concept van de IVS overgenomen.³

³ HABU: Highest And Best Use.

1.3 Platform Taxateurs en Accountants (PTA)

De Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA) verwijst in verschillende publicaties nadrukkelijk naar de IVS, het Red Book van de RICS en de EVS waar het gaat om vastgoedtaxaties in het kader van de jaarverslaggeving. Wij noemen twee NBA-publicaties uit 2011: *Zeg waar het op staat. Hoofdpunten uit de publieke managementletter over het commercieel vastgoed en de Praktijkhandreiking 1117. Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed*.⁴ In de Publieke Management-Letter voor de vastgoedbranche doet de NBA aanbevelingen voor vastgoedtaxateurs en pleit zij voor eenduidige internationale richtlijnen voor de waardering van commercieel vastgoed, alsmede voor de oprichting van een beroepsorganisatie van taxateurs, met bindende beroepsregels en eigen tuchtrecht. Als vervolg hierop is het Platform voor Taxateurs en Accountants (PTA) opgericht, dat na een consultatieronde in 2013 het rapport *Goed gewaardeerd vastgoed – 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten* presenteerde⁵, in 2014 gevolgd door een rapport met richtinggevende 'goede voorbeelden' voor de praktijk.⁶ De aanbevelingen zijn grotendeels verwerkt in de gedrags- en beroepsregels en de reglementen van het NRVt. Inmiddels heeft het PTA zichzelf opgeheven. Maar de 'goede

⁴ NBA 2011a, NBA 2011b.

⁵ HPTA 2013.

⁶ PTA 2014a (consultatieversie), PTA 2014b.

voorbeelden' gelden naar onze mening, ook na de aanpassingen van de NRVt-reglementen in 2018, onverkort voor Nederlandse vastgoedtaxaties, ook in gevallen waarin er geen rechtstreekse verwerking in de NRVt-reglementen of -praktijkhandreikingen heeft plaatsgevonden. Het NBA vraagt in de recente publieke managementletter 'Keerpunt nabij' (2018) met name aandacht voor transparantie in vastgoedtaxaties.

1.4 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) en Register-Taxateurs (RT)

Het - sinds 2016 operationele - NRVT is een zelfregulerings-initiatief van de beroeps- en brancheverenigingen⁷ en van de registers voor makelaars en taxateurs.⁸ Vanwege het publieke belang van vastgoedwaarderingen zagen zowel marktpartijen als de toezichthouders de noodzaak om op basis van zelfregulering te komen tot meer eenduidigheid en verdere professionalisering binnen de taxatiebranche. Het NRVT is in overleg met de toezichthouders AFM en DNB tot stand gekomen. Het is een stichting die vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel registreert. De stichting bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en beoogt, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publieke belang van vastgoedwaarderingen te dienen.

⁷ NVM, NVR, VastgoedPRO, VBO Makelaar en RICS.

⁸ RICS, SCVM en VastgoedCert.

De stichting registreert vastgoedtaxateurs en kent een aantal reglementen:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels.
- Reglement Kamers voor de vier kamers (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ).
- Reglement Definities

Daarnaast zijn er praktijkhandreikingen voor de vier Kamers, waarin nadere uitleg en invulling wordt gegeven aan de regels uit de EVS en IVS. Deze en andere documenten- waaronder vertalingen van de EVS en IVS - zijn te vinden op de website van het NRVT.

Het NRVT houdt toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels en reglementen en wil daarmee de kwaliteit van

de geregistreerde taxateurs garanderen. Daarnaast kent het NRVt een eigen centraal tuchtrechtstelsel, dat voorziet in onafhankelijke tuchtrechtspraak voor alle geregistreerde taxateurs.

De Register-Taxateur werkt volgens gedrags- en beroepsregels van het NRVt en de internationale taxatierichtlijnen EVS/IVS. De Register-Taxateur onderwerpt zich aan het centrale tuchtrecht van het NRVt en voor hem gelden de volgende fundamentele beginselen: (a) professioneel gedrag; (b) vakbekwaamheid; (c) integriteit; (d) objectiviteit en onafhankelijkheid; (e) zorgvuldigheid en transparantie; (f) vertrouwelijkheid.⁹ De gedrags- en beroepsregels sluiten aan bij de ethische codes van EVS en/of IVS.

⁹ NRVt, artt. 5.1
Reglement Gedrags-
en Beroepsregels.

In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (art. 4) is bepaald dat bij het uitvoeren van de Professionele Taxatiedienst de RT handelt overeenkomstig de internationaal geldende taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de Reglementen en de Praktijkhandreikingen van het NRVt. De RT moet verder in de opdrachtvoorwaarden en het taxatierapport vastleggen welke taxatiestandaard hij toepast. Als hij afwijkt van de taxatierichtlijnen (EVS en/of IVS), bijvoorbeeld in het geval van taxaties waarvoor andere wettelijke vereisten gelden, moet de RT dit expliciet (schriftelijk) kenbaar te maken aan de opdrachtgever en de opdrachtgever moet vervolgens expliciet (schriftelijk) met deze afwijking instemmen.

1.5 Verhouding standaarden, richtlijnen en goede gebruiken

De stormachtige ontwikkelingen van de afgelopen jaren roepen onder vastgoedtaxateurs de vraag op in welke verhouding dat alles nu tot elkaar staat. Is er een hiërarchie te onderkennen? Is er een standaard die alle andere regels overstijgt? Welnu, laat duidelijk zijn dat een strikte, formele hiërarchie naar onze mening niet te geven is; sterker, ook niet behoeft te worden gegeven. Standaarden, richtlijnen, aanbevelingen en voorbeelden van goed gebruik beïnvloeden elkaar wel in hoge mate.¹⁰ Er zijn gezaghebbende taxatiestandaarden met een wereldwijd toepassingsbereik (IVS), gezaghebbende standaarden met een wat meer Europees gericht toepassingsbereik (het zoge-

¹⁰ Berkhout 2011a,
Berkhout 2011b,
Berkhout 2011c,
Berkhout 2011d,
Berkhout 2012,
Berkhout &
Van Hout 2012.

noemde Blue Book van de TEGoVA, EVS) en het IVS-conforme Red Book van de RICS. Vele begrippen en processen in de IVS en EVS komen in hoge mate overeen, maar er zijn accentverschillen die bijvoorbeeld kunnen voortvloeien uit (de afstemming op) nationale of Europese wetgeving of richtlijnen. Wettelijke kaders hebben uiteraard voorrang op taxatiestandaarden. Daarvan moeten de opdrachtgever, de taxateur en de gebruiker van het rapport zich bewust zijn. Het is aan de opdrachtgever en de taxateur om te bepalen met welke standaard getaxeerd wordt. Het is dan ook zaak dat men precies weet wat die inhoudt, zodat misverstanden tot een minimum beperkt blijven. De taxateur dient zich dan ook na de keuze voor een standaard aan de begrippen, toelichtingen en richtlijnen van die bepaalde standaard te conformeren.

- De RT moet zich houden aan de Reglementen (formele kaders) van het NRVt. Daarnaast hebben de expertcommissies van de verschillende Kamers Praktijkhandreikingen opgesteld in de zogenoemde Orange Books. De taxateur is niet formeel verplicht zich aan de handreikingen te houden, maar heeft wel wat uit te leggen als hij hiervan afwijkt en er vragen of klachten zijn. Aangezien de handreikingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen RT's in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De RT moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het taxatiedossier en het taxatierapport.
- Op de jaarrekening van ondernemingen zijn de IFRS en de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) van toepassing. Deze normen bevatten naast het marktwaardebegrip tal van waardebegrippen (of: waardegrondslagen) die in de specifieke context van de jaarrekening worden gehanteerd. Verder zijn in de standaarden en richtlijnen nogal wat toelichtingsvereisten opgenomen. In het *Besluit actuele waarde* worden waardebegrippen uitgewerkt en toegelicht. EVS- en IVS-taxaties kunnen voor de jaarverslaggeving worden gebruikt. In de PTA-publicaties wordt de verbinding gelegd tussen vastgoedtaxaties en taxaties voor de jaarverslaggeving. In deze zin is er een sterke samenhang tussen de standaarden, richtlijnen en 'goede praktijkvoorbeelden.'

- Er zijn niet alleen richtlijnen voor taxateurs, maar inmiddels ook voor opdrachtgevers. De stichting ROZ Vastgoedindex publiceerde in 2016 'Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties (IPET 25)'. Daarin worden aan de participanten van de index - institutionele partijen - richtlijnen gegeven voor de interne aansturing van externe taxatieprocessen.
- Kortom, de professionele, goed opgeleide vastgoedtaxateur dient zich altijd bewust te zijn van de context waarin hij waardeert en zal altijd de juiste standaarden en richtlijnen dienen toe te passen en daarvan nauwgezet verslag moeten doen in zijn rapport. Zo is het voor de opdrachtgever, de gebruikers en lezers van het rapport duidelijk wat men van de taxateur mag verwachten en wat de gebruikswaarde van het rapport is.

2. Aanpassingen reglementen NRVt (contourenschets)

Het regelgevende kader van het NRVt is in 2018 ingrijpend gewijzigd. Voor een goed begrip van de huidige verplichtingen én vrijheden voor de RT is het zinvol te schetsen waarom de Centrale Raad van het NRVt de reglementen wilde aanpassen, hoe het nieuwe stelsel van reglementen en aanwijzingen eruitziet en welke status deze reglementen en aanwijzingen hebben. In dit hoofdstuk schetsen wij de totstandkoming en de achtergronden van de nieuwe spelregels voor de RT.

2.1. Knellende regels

Binnen de gelederen van het NRVt werd de opzet van vier Kamerreglementen (BV, LAV, Wonen en WOZ) als knellend ervaren. Zowel de opzet en de structuur als de inhoud voldeden niet aan de behoeften van taxateurs (praktijkbeoefenaars) en andere belanghouders (onder meer zakelijke en particuliere opdrachtgevers, toezichthouders). De veelheid aan gedetailleerde Nederlandse regels (b)leken veel dubblures te bevatten en strenger te zijn dan nodig was ten opzichte van de internationale taxatiestandaarden. Deze internationale standaarden zijn in overwegende mate *principle based* qua opzet, hetgeen zekere vrijheidsgraden biedt aan taxateurs. Tegelijkertijd bevatten de standaarden ook fijnmazige regels, bijvoorbeeld rondom rapportage.

- Het NRVt-bestuur wilde begin 2018 een nieuw stelsel van regelgeving beschikbaar hebben dat *principle based* is opgesteld, aansluitend en aanvullend op de EVS/IVS. De wens was één basisreglement te krijgen met een subreglement per kamer en/of eventuele *guidance notes*. Er moest daarom in 2017 een onderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een dergelijk stelsel van regelgeving in de Nederlandse taxatiepraktijk. De vraag was hoe - in een overzichtelijke structuur - de regeldruk verminderd kon worden zonder afbreuk te doen aan de kwaliteitseisen die

aan de Nederlandse professionele taxateur en Nederlandse taxatierapporten gesteld mogen en moeten worden. In juni 2017 werd een contourenschets¹¹ opgeleverd en aanvaard binnen de Centrale Raad van het NRVt. Dit rapport bevatte adviezen om een eenvoudiger en werkbaarder structuur van standaarden en regels tot stand te brengen. Daarna zijn de reglementen - na een brede consultatieronde - aangepast en in 2018 definitief geworden. De Expertcommissies hebben zogenoemde *Orange Books* uitgebracht, waarin aanwijzingen worden gegeven voor de praktijk.

¹¹ Berkhout 2017.

2.2 Waarom reglementen aanpassen?

Het afgelopen decennium was nogal wat regelgeving op vastgoedtaxateurs van toepassing verklaard. Er was duidelijk sprake van een stapeleffect. De RT moest de EVS of de IVS van toepassing verklaren en daarnaast nog voldoen aan allerlei - in de praktijk als belastend ervaren - NRVt-regels. Daarnaast speelden op de achtergrond de aanbevelingen van het PTA en voor de RICS het zogenoemde *Red Book* nog een rol. Door het stapeleffect van regelingen die op elkaar leken, speelde in de praktijk de vraag welke status de separate regelingen hadden en hoe ze zich tot elkaar verhielden. Dit alles had gevolgen voor de werkwijze, werkdruk en de gepercipieerde aansprakelijkheid van de taxateur. Men ervoer in de praktijk dat het vak onnodig juridiseerde.¹² Tegelijkertijd waren er wensen omtrent professionalisering bij de toezichthouders waaraan het NRVt invulling wilde geven.

- RT's en opdrachtgevers hadden na de oprichting van het NRVt al wat ervaring opgedaan met de NRVt-reglementen. Uit het werkveld bereikten het NRVt-bestuur signalen over weeffouten in de reglementen en situaties waarin de reglementen niet voorzagen. Deze waren volgens het bestuur in belangrijke mate terug te voeren op discrepantie tussen de

¹² Een verschijnsel in de samenleving waarmee wordt uitgedrukt dat steeds meer onderwerpen en zaken worden vastgelegd in wetten of andere regelgeving.

open (*principle based*) stelsels van de EVS/IVS en het gesloten (*rule based*) stelsel van de NRVt-reglementen. De problematiek betrof niet zozeer marktwaardetaxaties ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving en kredietverstrekking, als wel de overige taxatiediensten waarvoor de RT's in de dagelijkse praktijk werden gevraagd. Deze beperking binnen de toenmalige NRVt-regelgeving achtte het bestuur onwenselijk: het stelde de RT onnodig bloot aan mogelijke tuchtrechtelijke maatregelen en aansprakelijkheid.

- Prof. dr. T.M. Berkhout werd de opdracht gegeven een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren naar een nieuw stelsel van regelgeving dat *principle based* zou zijn opgesteld, aansluitend en aanvullend op de EVS/IVS. Het onderzoek moest uitmonden in een contourenschets als opmaat naar een verdere uitwerking in het najaar van 2017. De contourenschets moest duidelijkheid verschaffen over de op te zetten structuur en een globale uitwerking zijn van wat in het basisreglement moest worden opgenomen. Daarnaast moest een concept-invulling worden gegeven aan de subreglementen dan wel de *guidance notes* per kamer/type taxatie. De schets moest duidelijk maken welke onderwerpen geregeld moesten worden in relatie tot de EVS/IVS. De volgende uitgangspunten golden voor de opdracht:
 - Verminderen regeldruk.
 - Flexibiliseren waar het kan, verduidelijken en kiezen waar het moet.
 - Een robuust en bestendig systeem creëren.
 - Professioneel kader passend bij de professionele taxateur.
 - Duidelijkheid verschaffen over verantwoordelijkheden taxateur.

2.3 Evaluatie oude structuur NRVt-reglementen

Op het taxatievak of de vastgoedtaxateur is geen Nederlandse wetgeving van toepassing. De RT onderwerpt zich met de inschrijving in het register aan de regels van het NRVt en daarmee ook aan het onafhankelijke tuchtrecht. Onafhankelijk tuchtrecht is een van de belangrijkste pijlers voor het vormen van het NRVt. Een slager hoort immers niet zijn eigen vlees te keuren.

2.3.1 Gedrags- en beroepsregels

De RT moet de gedrags- en beroepsregels van het NRVT naleven. Hierdoor laat de taxateur zien dat hij onafhankelijk, objectief en integer werkt voor de opdrachtgever, namens de andere Register-Taxateurs en in het publiek belang. Hij waarborgt daarmee de ethische beroepsnormen van de beroepsgroep. De gedrags- en beroepsregels van het NRVT zijn mede gebaseerd op de (inter)nationale taxatierichtlijnen EVS en IVS. Vooropstaat dat de RT: zich moet houden aan de internationale standaarden en onderworpen is aan tuchtrechtspraak en doorlopend toezicht. De geregistreerde taxateur dient zich te houden aan een aantal fundamentele beginselen. Wanneer men meer principle based (met open normen) zou gaan werken, worden deze fundamentele beginselen van nóg groter belang. Het fundamentele beginsel omtrent professioneel gedrag heeft een heel ruim bereik: het omvat al het handelen of nalaten van de Register-Taxateur.

2.3.2 Kamerreglementen

Het taxatieberoep wordt op verschillende werkgebieden en voor uiteenlopende doeleinden beoefend. Deze werkgebieden zijn binnen het NRVT georganiseerd in zogenoemde Kamers. Iedere Kamer was verantwoordelijk voor de uitwerking van de algemene regels naar het eigen werkgebied. De regels waren vastgelegd in vier Kamerreglementen van het NRVT. In de reglementen werd het nodige nodeloos vastgezet. De oude vier Kamerreglementen regelden in hoofdlijnen dezelfde onderwerpen. Er kon één reglement worden gemaakt, waarbij nog steeds onderscheid werd gemaakt tussen specifieke regelingen voor de verschillende werkkamers. De reglementen bevatten gedetailleerde regelgeving, wat haaks leek te staan op de regels die we in de IVS en EVS konden vinden.

2.3.3 Onnodige doublures

De Nederlandse Algemene Gedrag- en Beroepsregels (AGB) en Kamerreglementen regelden tal van onderwerpen die in de internationale taxatiestandaarden al vrij gedetailleerd geregeld

waren. Er was in die zin sprake van onnodige doublures. Zouden de AGB en reglementen drastisch opgeschoond kunnen worden door te volstaan met de enkele verwijzing naar de IVS/EVS? Dat leek niet mogelijk. In de AGB en de reglementen zouden - naast een directe koppeling met de IVS/EVS - de belangrijkste grondslagen en uitgangspunten van en voor het Nederlandse register, de RT en het taxatievak kernachtig gegrondvest moeten worden. De AGB vormen een belangrijk uitgangspunt en toetssteen (tucht en toezicht) voor al het handelen van de RT. In theorie hoefde er naast het IVS/EVS-kader, de (opgeschoonde) AGB en de (opgeschoonde) reglementen niets meer geregeld te worden.

2.3.4 Praktijkhandreikingen: Orange Books

De praktijkbeoefenaren hebben weinig aan een algemene verwijzing naar de - bij tijd en wijle theoretisch en abstract geformuleerde - IVS/EVS. Het was daarom aanbevelenswaardig de RT's handreikingen te geven voor de dagelijkse praktijk. Deze praktijkhandreikingen voor de Nederlandse RT - Orange Books - worden opgesteld door de Expertcommissies en bevatten bijvoorbeeld IVS/EVS-conforme rapportsjablonen, opdrachtbrieven, richtsnoeren en zo meer. De Praktijkhandreikingen bieden een gereedschapskist voor de professionele vastgoedtaxateur, waarmee hij 'binnen de lijnen blijft.' Hij heeft de professionele vrijheid de Praktijkhandreikingen links te laten liggen (en daar kunnen goede redenen voor zijn), maar bij een tuchtzaak zal hij gevraagd kunnen worden waarom hij deze keuze heeft gemaakt.

2.4 Aanbevelingen en resultaten

De contourenschets bevatte de volgende aanbevelingen:

- Maak één NRVt-reglement met Kamerspecifieke hoofdstukken. Vervang de vier reglementen door één NRVt-reglement, met Kamerspecifieke hoofdstukken, met de volgende inhoud:
 - Verklaring dat de RT zich houdt aan de IVS/EVS.
 - Onderworpenheid aan doorlopend toezicht.
 - Voorwaarden voor toe- en uittreden, vereisten gedurende inschrijving en permanente educatie (PE) voor de vier

werkkamers (hoe kom ik erin, hoe blijf ik erin, hoe en wanneer ga ik eruit?)

- Maak een subreglement Grootzakelijk Vastgoed.
- Maak een NRVt-goedgekeurde definitielijst ('Definities').
- Maak NRVt-goedgekeurde vertalingen van de IVS en de EVS ('NRVt-vertalingen').
- Maak praktijkhandreikingen voor elke Kamer.

Deze aanbevelingen zijn overgenomen.

2.4.1 Reglement Kamers, Sub-reglement GZV

Er is nu één Reglement Kamers. Dit korte reglement bevat voor elke Kamer de vereisten voor toetreding, de vereisten tijdens de registratie en de beëindiging van de registratie, oftewel: hoe kom ik erin, hoe blijf ik erin, hoe ga ik eruit? Aangezien het hier voornamelijk administratieve zaken betreft, gaan wij hier verder niet meer op in. Er is een subreglement voor Grootzakelijk Vastgoed, waarin zeer uitgebreid de vereisten ten aanzien van de RT's en de taxaties beschreven zijn. Hiermee wil het NRVt tegemoetkomen aan de eisen die toezichthouders en accountants stellen voor deze taxaties.

2.4.2 Praktijkkaders: Praktijkhandreikingen

De Expertcommissies maken jaarlijks Praktijkhandreikingen (Orange Books). De Praktijkhandreikingen slaan een brug tussen de internationale taxatiestandaarden en de NRVt-reglementen en vormen de basis van het kwaliteitsbeleid voor vastgoedtaxateurs. Door de Expertcommissies opgestelde Praktijkhandreikingen zijn het uitgangspunt bij het taxeren. De handreikingen moeten een belangrijke bijdrage leveren aan het onderhouden en verspreiden van taxatiekennis en kunnen de basis vormen voor een breed scala van kwaliteitsbewakende, -bevorderende en -borgende activiteiten, zoals nascholing en kwaliteitsvisitatie.

- 'Richtlijnen' en 'Handreikingen' zijn geen uitzonderlijke fenomenen voor (gespecialiseerde) beroepsbeoefenaars.

Zo werken er bijvoorbeeld ook medici en accountants mee. De handreikingen bevatten geen dwingende voorschriften, maar expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan vastgoedtaxateurs moeten voldoen om kwalitatief optimale taxaties te verrichten. Van taxateurs wordt verwacht dat zij kennisnemen van de Praktijkhandreikingen en deze overwegen. Een taxateur die een Praktijkhandreiking niet toepast, moet erop voorbereid zijn uit te moeten leggen hoe niettemin is voldaan aan de verplichtingen, basisprincipes en essentiële werkzaamheden uit de standaarden en de wet- en regelgeving die nader zijn behandeld in de handreiking. De Praktijkhandreikingen hebben niet de status van beroepsreglementering.

- De Praktijkhandreikingen zijn Kammerspecifiek vormgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat de specifieke Praktijkhandreikingen onnodig worden belast met regels die op taxaties van andere Kamers betrekking hebben en op deze manier wordt grote winst geboekt ten opzichte van de huidige reglementen. In de Praktijkhandreikingen en de Q&A's nemen de Expertcommissies consequent de IVS/EVS en de formele kaders (NRVT-reglementen) als uitgangspunt voor hun uitingen.
- Inmiddels zijn de Praktijkhandreikingen gepubliceerd. De handreikingen bevatten de volgende alinea: 'Deze Praktijkhandreiking geeft een nadere uitleg en invulling aan de regels uit de EVS en IVS en is van toepassing op de Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed. Deze handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan Register-Taxateurs in principe moeten voldoen om kwalitatief toereikende Professionele Taxatiediensten te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op "doorsneetaxaties" en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen Register-Taxateurs in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De Register-Taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het Taxatiedossier en het Taxatierapport.'

Schema Taxatiestandaarden, Reglementen en Orange Books

Taxatiestandaarden IVS/EVS	IVS		EVS	
Formele kaders Nederland	AGB		Reglement	Vertalingen
				Definities
Praktijkgidsen (Orange Books)	Praktijk- handreiking BV	Praktijk- handreiking LAV	Praktijk- handreiking Wonen	Praktijk- handreiking WOZ
	Vraag en antwoord	Vraag en antwoord	Vraag en antwoord	Vraag en antwoord

 Voor iedereen gelijk

NYENRODE. A REWARD FOR LIFE



2.4.3 Advieswerkzaamheden (géén PTD)

Rond de taxatiediensten die de RT zou kunnen verrichten was een ingewikkeld stelsel van dwingende NRVt-regels gebouwd, die in de praktijk veel onbegrip en onzekerheid opleverden, zowel bij de opdrachtgevers als de taxateurs. RT's waren en zijn er beducht voor aansprakelijk gesteld te worden als ze niet strikt de regels opvolgen. Opdrachtgevers hebben niet altijd behoefte aan een uitgebreid, met allerlei waarborgen omgeven taxatierapport waaraan - in hun perceptie - onnodig hoge kosten zijn verbonden. Zo kon het voorkomen dat een taxatie van een stukje bosgrond van 2500 m² een taxatierapport van 80 pagina's vereiste, hetgeen in menig geval als disproportioneel kan worden aangemerkt als we kijken naar het financiële belang. Uit het veld kwamen signalen dat opdrachtgevers RT's onder druk zetten om niet volgens de NRVt-normen te werken en te rapporteren. Tegelijkertijd dienen ook nietsvermoedende, ondeskundige (potentiële) gebruikers (Engels: users) - en dat kunnen er meer zijn dan alleen de opdrachtgever - van het taxatierapport beschermd te worden tegen foute, partijdige, gekleurde of valselijk opgemaakte rapporten. De IVS en EVS spreken op tal van plaatsen over de opdrachtgevers (clients) en gebruikers van taxatierapporten (users). In de oude reglementen was gedefinieerd en toegelicht wat wel en niet onder

een professionele taxatiedienst moest worden verstaan. In de reglementen was verder bepaald dat voor zover op de professionele taxatiedienst wet- en regelgeving van toepassing is, de wet- en regelgeving prevaleert boven het reglement. In de kern gaat het hier om taxaties waarbij op basis van wet- en regelgeving (en bijbehorende jurisprudentie) afgeweken moet worden van een of meer NRVV-/IVS-/EVS-bepalingen.

- In de praktijk bestond en bestaat echter behoefte aan adviesdiensten rond de waardering van vastgoed. De vraag luidde: zou een RT ook 'partijdige taxaties' mogen uitvoeren voor een opdrachtgever, waarbij hij niet zo objectief hoeft te handelen als bij marktwaardetaxaties? Waarin hij de belangen van de opdrachtgever behartigt en (juist) niet het publieke belang? Aan deze taxaties zou in het maatschappelijk en economische verkeer geen vertrouwen ontleend mogen worden. Met andere woorden: derden mogen en kunnen er niet op vertrouwen en bouwen, het is géén - met waarborgen omklede - professionele taxatiedienst. Aan wat voor adviezen/diensten zou men dan kunnen denken? Het NRVV had al een opsomming gegeven:
 - Adviseren als partijdeskundige.
 - Adviezen in het kader van onderhandelingen.
 - Grondverwerving.
 - Aan- en verkoopadviezen.
 - Makelaarsdiensten.
 - Haalbaarheidsanalyses.
 - Hold-buy-sell-analyses.
 - Scenarioanalyses.

Het NRVV stond hier voor een principiële keuze: ófwel de RT mag nooit als belangenbehartiger/waardeadviseur optreden, deze functie kunnen consultants (niet-Register-Taxateurs) in de markt vervullen; ófwel het wordt de RT toegestaan als belangenbehartiger/waardeadviseur op te treden.

- Tegenstanders van het laatste vreesden het verwateren van de professionele taxatiedienst: misstanden zouden worden uitgelokt, fraude lag op de loer. Opdrachtgevers zouden RT's onder druk zetten om goedkopere (waarde)adviezen uit te

brengen. Zo zou een mail met een bedrag al voldoende kunnen zijn voor een opdrachtgever. Opdrachtgevers zouden andere gebruikers (on)bewust op het verkeerde been kunnen zetten met het (waarde)advies. De RT moet uitsluitend en alleen een publieke functie vervullen en dat sluit advisering uit.

- Voorstanders van het mogelijk maken van (waarde)adviesing betogen dat er behoefte is aan deze deskundigheid op taxatiegebied. Binnen het NRVt zou dit type adviezen tenminste nog streng gereguleerd (AGB en reglement) kunnen worden, naast de professionele taxatiedienst. Het alternatief is ongereguleerde adviezen door consultants en daar schiet het publiek helemaal niets mee op. 'Slechts' het beginsel van objectiviteit wordt terzijde gesteld.
- In de internationale taxatiestandaarden wordt wel voorzien in (waarde)adviezen, die met de nodige waarborgen moeten worden omkleed. Vriend en vijand waren het erover eens dat er een zeer duidelijke afbakening moest plaatsvinden ('harde scheidslijn') opzichte van de professionele taxatiedienst. De grenzen tussen professionele taxatiediensten, wettelijke taxaties en partijdige (waarde)adviezen moesten (over)duidelijk zijn. Met name was van belang dat er bij kennisneming van het advies geen enkel misverstand mag ontstaan over de status van het advies: het is een partijdig (waarde)advies, voor een bepaalde opdrachtgever, in een bepaalde context, met een bepaald doel. Het publieke belang en vertrouwen vereist dat zonneklaar is wanneer partijdig getaxeerd is. Waardeadviezen moeten dus gereguleerd worden, in die zin dat de RT de opdrachtgevers (en eventuele lezers) expliciet moet waarschuwen dat er een partijdig belang gediend wordt en géén publiek belang (maatschappelijk en economisch vertrouwen). Wanneer een waardeadvies te veel op een taxatierapport gaat lijken, moeten toezicht en tucht kunnen ingrijpen. Tot zover de contourenschets.

'Andere hoedanigheden' en 'andere vormen van dienstverlening'

Na een uitgebreide consultatieronde is besloten (waarde)adviezen niet separaat te regelen of te definiëren. In de Toelichting op het Reglement Definities wordt opgemerkt dat een RT in de praktijk regelmatig een 'andere hoedanigheid' heeft of 'andere

vormen van dienstverlening' aanbiedt, waarbij hij een oordeel geeft over de waarde van vastgoedobjecten. De reglementen van het NRVt beogen die werkzaamheden niet onmogelijk te maken. Deze werkzaamheden worden verder niet gedefinieerd. Er is wel een grens getrokken met professionele taxatiediensten: 'De Register-Taxateur gebruikt de termen Taxatie of Taxatierapport uitsluitend bij het verrichten van een PTD. De Register-Taxateur kan zich niet aan de plicht tot het verrichten van een PTD onttrekken door zijn werkzaamheden of rapportage anders te benoemen. Uitgangspunt is dat in alle gevallen waarin sprake is van "maatschappelijk vertrouwen" een PTD dient te worden verricht.' Dit alles zal een verdere uitwerking krijgen in de Praktijkhandreikingen en de tuchtrechtspraak.

3. Definities

In het Reglement Definities van het NRVt worden de belangrijkste begrippen voor de RT gedefinieerd. Deze definities behoren tot het formele, regelgevende kader van het NRVt. Ze zijn belangrijk, omdat regelmatig door RT's gebruikte begrippen worden vastgezet: dit is de betekenis van het begrip en niets anders. Diverse bepalingen in de statuten en de regelgeving (reglementen, praktijkhandreikingen) verwijzen rechtstreeks naar de definities in het reglement, die daarin met een hoofdletter worden aangeduid (bijvoorbeeld: 'Taxaties', 'Taxatierapport'). De RT dient zich hiervan bewust te zijn wanneer hij begrippen gebruikt in zijn schriftelijke communicatie. Wij behandelen eerst (3.1) de Toelichting op het Reglement Definities, omdat daarin het centrale begrip PTD wordt toegelicht. Vervolgens geven wij een aantal definities weer (3.2). In dit hoofdstuk volgen wij de Toelichting op het Reglement op de voet. In de aantekeningen geven wij ons commentaar.

De RT moet zich er altijd goed van bewust zijn welke begrippen - en daarmee verplichtingen - exclusief gekoppeld zijn aan de Professionele Taxatiedienst (hierna ook afgekort tot: PTD). Dit is met name van belang als de RT ook andere adviesdiensten verleent. De onderstaande tabel bevat de begrippen die exclusief gekoppeld zijn aan de PTD:

- Professionele Taxatiedienst
 - Bedreiging
 - Opdrachtgever
 - Opdrachtvoorwaarden
 - Praktijkhandreiking
 - Taxatiedossier
 - Taxatieopdracht
 - Taxatierapport
 - Uitgangspunt
 - Wettelijke Taxatie

In andere definities van Doorlopend Toezicht en Reglement wordt ook gerefereerd aan de PTD.

3.1 Toelichting Reglement Definities

3.1.1 Professionele Taxatiedienst (PTD)

Onder PTD worden verstaan die werkzaamheden waarbij de RT op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijke en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Sommige taxaties c.q. taxatiewerkzaamheden hebben per definitie betekenis in het maatschappelijke en economische verkeer. Hiervan is sprake in het geval van:

- a. taxaties ten behoeve van financiële ondernemingen in de zin van de Wet op het financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en beursgenoteerde ondernemingen; of
- b. taxatiewerkzaamheden door taxateurs werkzaam bij de onder a genoemde ondernemingen.

'Andere dienstverlening', 'andere hoedanigheid'

Een RT heeft in de praktijk regelmatig een andere hoedanigheid of biedt andere vormen van dienstverlening aan, waarbij hij een oordeel geeft over de waarde van vastgoedobjecten. De reglementen van het NRVt beogen niet die werkzaamheden onmogelijk te maken.

Zo worden onder PTD niet verstaan werkzaamheden in het kader van (acquisitie ten behoeve van) makelaarsdiensten. De RT die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, maakt schriftelijk voor eenieder duidelijk dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en dat geen sprake is van een PTD.

Ook worden onder de PTD niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden die niet worden verstrekt aan of gedeeld met derden. In algemene zin zijn deze te omschrijven als advisering. In die gevallen dient een RT zich te houden aan de volgende vereisten:

- De RT legt vast waarom geen sprake is van (samengevat) 'maatschappelijk vertrouwen' en hoe hij dat heeft gewaarborgd.
- De werkzaamheden moeten overeenstemmen met de opdrachtovereenkomst.
- De RT voldoet aan de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen fundamentele beginselen, met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit.

De RT gebruikt de termen Taxatie of Taxatierapport uitsluitend bij het verrichten van een PTD. De RT kan zich niet aan de plicht tot het verrichten van een PTD onttrekken door zijn werkzaamheden of rapportage anders te benoemen. Uitgangspunt is dat in alle gevallen waarin sprake is van 'maatschappelijk vertrouwen' een PTD dient te worden verricht.

Taxatiediensten voor verzekeringsdoeleinden en herbouwwaarde-taxaties vallen buiten het werkgebied van NRVt.

Aantekening

De RT moet zelf afwegen of aan zijn taxatie in het maatschappelijke en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend. Als die mogelijkheid bestaat ('kan'), dan is sprake van een PTD en zijn alle regels daarop van toepassing. Dat zou mogelijk ook aan de orde kunnen zijn als een opdrachtgever, misschien tegen expliciete afspraken in, een taxatie deelt met derden.

- 'Andere vormen van dienstverlening' worden niet nader gedefinieerd. Welke regels hiervoor zouden moeten gelden is onduidelijk. Zijn dan bijvoorbeeld de gedrags- en beroepsregels van toepassing, geheel of ten dele? Of heeft de RT vrijheden op onderdelen? In de alinea betreffende de interne taxaties wordt 'advisering' genoemd en worden daar een paar voorwaarden aan verbonden. Gelden deze voorwaarden niet alleen voor interne taxaties maar voor alle adviesopdrachten? De Praktijkhandreikingen zijn momenteel nog van toepassing op de RT die een PTD verricht.

3.1.2 Wettelijke Taxatie

In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een PTD waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de RT dwingen af te wijken van een of meer bepalingen uit de NRV- reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.

Een RT kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

Dit betekent dat als Wettelijke Taxatie kunnen worden aange-merkt taxaties uit hoofde van:

- de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).
- de Ontheffingswet (art. 40 e.v.: schadeloosstelling);
- de Wet ruimtelijke ordening (art. 6.1: planschade);
- bestuursrechtelijke schadeloosstellingsregelingen;
- de Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014 (nadeelcompensatie);
- de Wet voorkeursrecht gemeenten (art. 13 lid 4 jo art. 40b-40f Ontheffingswet);
- de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13 lid 5: inbrengwaarde);
- AQR Phase 2 Manual van de Europese Centrale Bank (hoofdstuk 5, taxaties ten behoeve van activakwaliteitsbeoordelingen);
- de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en/of het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- de Mijnbouwwet (schadevergoeding);
- fiscale wetgeving (waarde in het economisch verkeer);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:303: huurprijsherzieningen);
- Burgerlijk Wetboek (art. 5:99: opstalvergoeding bij einde erfpacht);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:350: melioratievergoeding);
- instructies van een rechter in gerechtelijke procedures.

De RT die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.

Aantekening

Een Wettelijke Taxatie wordt als een PTD gezien. Terecht wordt benadrukt dat een RT alleen kan afwijken van de PTD-regels indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd. Een Marktwaarde-taxatie kan dus niet als een Wettelijke Taxatie worden gezien als er geen speciale regels zijn die tot afwijking dwingen.

3.2 Definities

Hieronder geven wij de belangrijkste definities van het reglement weer, gegroepeerd in thema's.

3.2.1 Waardebegrip/-grondslag

Marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Aantekening

Deze definitie is de bekende vertaling van de marktwaarde-definitie uit de internationale standaarden. Deze vertaling is in Nederland stabiel. In de Praktijkhandreikingen BV, LAV en Wonen wordt, tenzij anders vermeld in de Opdrachtvoorwaarden, de Marktwaarde verplicht voorgeschreven aan de RT. De RT dient bij Taxatiediensten in het kader van de Wet WOZ de Marktwaarde en/of de gecorrigeerde vervangingswaarde als waarderingsgrondslag te hanteren.

3.2.2 Diensten en producten

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'): het door een RT Schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Wettelijke Taxatie: PTD waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van een of meer bepalingen uit de NRVt-reglementen of de internationale standaarden.

Taxatiebeoordeling: Een beoordeling door een RT van het werk van een andere Taxateur. Als onderdeel van de Taxatiebeoordeling kan die RT bepaalde taxatieprocedures uitvoeren en/of een waardeoordeel geven.

Aantekening

Merk op dat het niet alleen gaat om de beoordeling van het werk van een andere RT, maar van Taxateurs. Dat zijn personen die beschikken over de kwalificaties, bekwaamheid en ervaring die nodig zijn om een vastgoedtaxatie op objectieve, onbevooroordeelde en deskundige wijze uit te voeren.

3.2.3 Taxateur en Taxatiebedrijf

Register-Taxateur/geregistreerde taxateur: de Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren.

Taxateur/Vastgoedtaxateur: een persoon die beschikt over de kwalificaties, bekwaamheid en ervaring die nodig zijn om een vastgoedtaxatie op objectieve, onbevooroordeelde en deskundige wijze uit te voeren.

Taxatiebedrijf: de entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de RT werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen een of meer taxateurs PTD's verrichten en/of adviezen verstrekken.

Aantekening

Merk op dat er onderscheid wordt gemaakt tussen RT's en andere taxateurs.

3.2.4 Taxatieproces

Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een RT of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van een PTD.

Opdrachtvoorwaarden: schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de PTD zal worden verricht.

Aantekening

In de Praktijkhandreikingen worden onderwerpen opgesomd die in de Opdrachtvoorwaarden opgenomen dienen te worden.

Taxatiedossier: het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante broninformatie voor de PTD overzichtelijk en transparant worden vastgelegd.

Taxatieopdracht: de opdracht tot het verrichten van een PTD overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden.

3.2.5 Rapportage

Taxatierapport: de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de PTD, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur.

Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie.

Waardepeildatum: de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.

Inspectiedatum: de datum waarop het te taxeren Vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.;

Rapportdatum: de datum waarop de RT het Taxatierapport ondertekent.

Vastgoedobject: de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken,

daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten.

3.2.6 Praktijkhandreiking

Praktijkhandreiking: een door het NRVt per Kamer opgestelde handreiking met modellen, sjablonen, voorbeelden en richtsnoeren waaraan een RT in principe moet voldoen om kwalitatief toereikende PTD te verrichten.

Aantekening

De Praktijkhandreikingen zien dus uitsluitend op PTD's, inclusief Wettelijke Taxaties, niet op advisering of andere werkzaamheden.

4. Gedrags- en beroepsregels

In dit hoofdstuk beschrijven en bespreken wij de gedrags- en beroepsregels van het NRVt en de ethische codes en gedragsregels van de EVS en IVS. Vastgoedtaxateurs worden geacht een professioneel-kritische instelling te hebben en zich bewust te zijn van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid, ongeacht het belang van hun opdrachtgever. Taxaties dienen objectief en onafhankelijk verricht te worden, in overeenstemming met de professionele en ethische standaarden zoals voorgeschreven door onder andere de EVS- en IVS-standaarden.

- De verschillende regels en standaarden zijn heel duidelijk en stellig: van de vastgoedtaxateur wordt een uiterste inspanning verlangd voor wat betreft gedrags- en beroepsregels. De NRVt-regels zijn - voor de Nederlandse situatie - gedetailleerder dan die van de IVS en EVS. De fundamentele beginselen zijn zeer ruim geformuleerde open normen. Dat kan de nodige gevolgen hebben voor de beroepsaansprakelijkheid van de taxateurs, het toezicht en het tuchtrecht. De RT dient zorgvuldig op te treden richting de opdrachtgever en diens belangen te behartigen, zonder daarmee het publieke belang te schaden. De taxateur mag zijn oor niet laten hangen naar de opdrachtgever, zich niet laten beïnvloeden door (de belangen van) de opdrachtgever. Van hem worden uiterste zorgvuldigheid, objectiviteit en transparantie verlangd. Wanneer hij het vermoeden heeft dat andere taxateurs de regels overtreden, dan moet hij dat melden.

4.1 Reglement Gedrags- en Beroepsregels

4.1.1 Inleiding

In deze paragraaf behandelen wij het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt. Het reglement bevat een aantal artikelen en een toelichting. Wij volgen de tekst van het reglement op de voet en plaatsen aantekeningen.

Ruime werking (of niet)

Het Reglement Gedrags- en Beroepsregels beoogt een ruime werking. Het bevat (art. 2) 'fundamentele beginselen waaraan

de Register-Taxateur zich bij zijn handelen en het verrichten van zijn werkzaamheden als Taxateur dient te houden'. Daardoor is het reglement niet beperkt tot de PTD. Toch wordt in enkele artikelen een koppeling gelegd met de PTD en daar moet de RT scherp op letten, aangezien hij ook adviesdiensten kan verlenen. Begrippen exclusief gekoppeld aan de PTD zijn: Bedreiging, Opdrachtgever, Opdrachtvoorwaarden, Taxatiedossier, Taxatieopdracht, Taxatierapport, Uitgangspunt, Wettelijke Taxatie. Wanneer die koppeling niet wordt gemaakt, geldt een ruimere werking.

Doelstelling

Het NRVt heeft als doel:

- De handhaving en bevordering van de goede beroepsuitoefening.
- Het in stand houden en bevorderen van de kwaliteit van de RT's en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer.

Daartoe dient het Reglement Gedrags- en Beroepsregels. Het reglement geldt voor iedere RT. In het reglement wordt aangesloten bij bestaande (internationale) ethische codes en zijn fundamentele beginselen vastgelegd waaraan de RT zich moet houden. Daarmee wil men invulling geven aan het feit dat de Taxateur het publieke belang dient. Hij moet er steeds op bedacht zijn dat de naleving van deze fundamentele beginselen in het gedrang komt. Is dat het geval, dan moet hij dit kenbaar te maken aan alle betrokken partijen en maatregelen nemen om dit te voorkomen.

Toetsingskader

Bij de vraag of de Register-Taxateur de fundamentele beginselen naleeft, moet hij daarbij steeds het oordeel van een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde betrekken. Dit oordeel betreft hij ook bij de vraag of en welke maatregel nodig is om een bedreiging van een fundamenteel beginsel te voorkomen (art. 5, Toelichting).

Fundamentele beginselen

De zogenoemde fundamentele beginselen moeten ertoe leiden dat de RT op evenwichtige wijze tot zijn Taxatierapport komt, waarbij hij:

- objectief is;
- onafhankelijk is van zijn opdrachtgevers of derden;
- zorgvuldigheid betracht bij de te vergaren informatie;
- transparantie betracht over de wijze waarop hij tot de waardering is gekomen;
- deskundig is op het relevante vakgebied;
- de informatie die hij uit hoofde van zijn functie verkrijgt vertrouwelijk behandelt, behoudens in de gedrags- en beroepsregels neergelegde uitzonderingen;
- altijd handelt in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving.

Objectiviteit

Geen ruimte bieden voor belangenverstrengeling, onbehoorlijke beïnvloeding of vooringenomenheid die de professionele of zakelijke oordeelkundigheid beïnvloedt.

Onafhankelijkheid

De RT laat zich bij zijn afwegingen ten aanzien van de PTD niet ongepast beïnvloeden zodat de objectiviteit en onafhankelijkheid van de PTD niet in gevaar komen.

Zorgvuldigheid

De RT voert de PTD nauwgezet, grondig en tijdig uit.

Transparantie

De RT vangt zijn werkzaamheden aan met het overeenkomen met de opdrachtgever van de opdrachtvoorwaarden voor de PTD en legt deze schriftelijk vast.

Vertrouwelijkheid

De RT die de beschikking krijgt over gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, is verplicht tot geheimhouding van die gegevens of inlichtingen.

Professioneel gedrag

Met toewijding handelen en werkzaamheden tijdig voltooien in overeenstemming met toepasselijke wettelijke vereisten en technische en professionele standaarden. Om te allen tijde te handelen in het publieke belang en om optreden dat schadelijk is voor de reputatie van de beroepsgroep te vermijden.

Integriteit

De RT treedt in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht op.

Verhouding tot andere regelingen (EVS en IVS)

De gedrags- en beroepsregels sluiten aan bij de ethische codes van de EVS en/of IVS. Voor zover deze gedrags- en beroepsregels onvoldoende richting geven in een bepaalde situatie, moet de RT terugvallen op de ethische codes van de EVS en/of IVS (art. 7).

4.1.2 Gehoudenheid aan Taxatiestandaarden, Reglementen en Praktijkhandreikingen

Bij het uitvoeren van de PTD handelt de RT overeenkomstig de internationaal geldende taxatiestandaarden (IVS of EVS) en de Reglementen en de Praktijkhandreikingen van het NRVt (art. 4). De RT legt in de Opdrachtvoorwaarden en het Taxatierapport vast welke Taxatiestandaard hij (heeft) toe(ge)past. Daarbij verklaart de RT dat hij op de hoogte is van en dat hij heeft gehandeld overeenkomstig deze Taxatiestandaard. Als de RT afwijkt van de gekozen Taxatiestandaard, legt hij dit vast in de Opdrachtvoorwaarden en vermeldt hij dit in het Taxatierapport.

Aantekening

Let op de exclusieve koppeling met de PTD.

4.1.3 Fundamentele beginselen

Zoals we in de inleiding bespraken, moet de RT zich houden aan een aantal fundamentele beginselen (art. 5). Deze begin-

selen worden uitgewerkt in een aantal artikelen die we hierna bespreken:

- Professioneel gedrag (art. 8).
- Vakbekwaamheid (art. 9).
- Integriteit (art. 10).
- Objectiviteit en onafhankelijkheid (art. 11).
- Zorgvuldigheid en transparantie (art. 12).
- Vertrouwelijkheid (art. 13).

Bij het naleven van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels past de RT professionele oordeelsvorming toe waarbij hij zich baseert op hetgeen een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde aanvaardbaar en toereikend acht, en op de omstandigheden die hij weet of behoort te weten (art. 5.2).

Toetsingskader

Art. 5 geeft het toetsingskader bij het naleven van de fundamentele beginselen en het handelen in het publiek belang. Bij de vraag of de Register-Taxateur de fundamentele beginselen naleeft, dient hij daarbij steeds het oordeel van een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde te betrekken. Dit oordeel betreft hij ook bij de vraag of er een maatregel nodig is, en zo ja welke, om een bedreiging van een fundamenteel beginsel te voorkomen. In het uiterste geval moet de Register-Taxateur de opdracht teruggeven.

4.1.4 Professioneel gedrag (art. 8)

De RT onthoudt zich van elk handelen of nalaten waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het beroep van Taxateur in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van Taxateur. Daartoe behoort in ieder geval dat hij zich te allen tijde houdt aan de voor hem geldende wet- en regelgeving. De RT die vermoedt dat zijn Werkgever, zijn Opdrachtgever, of degene die onder zijn verantwoordelijkheid valt, de geldende wet- en regelgeving en Taxatiestandaarden niet naleeft, treft daarvoor een redelijkerwijs te nemen maatregel.

- De RT behoudt ten opzichte van collega-taxateurs zijn professioneel kritische instelling. De RT die een sterke

indicatie heeft dat een andere RT bij zijn handelen en het verrichten van zijn werkzaamheden als Vastgoedtaxateur in strijd handelt met wet- en regelgeving, de gedrags- en beroepsregels in dit Reglement of daarop gebaseerde nadere regels, of anderszins de functie van RT in diskrediet brengt, is verplicht dat te melden bij NRVt en andere relevante externe toezichthouders. De melding kan aanleiding zijn voor (kwaliteits)onderzoek door het NRVt bij de betreffende RT en kan worden gebruikt in een (tucht)rechtelijke procedure, al dan niet geïnitieerd door het NRVt. Het NRVt zal maximale geheimhouding betrachten ten aanzien van de identiteit van de melder, tenzij dit in strijd zou zijn met wet- of regelgeving, en tenzij de melder instemt met (gedeeltelijke) bekendmaking.

Aantekening

De RT moet zijn ogen en oren openhouden en maatregelen nemen als hij vermoedt dat anderen regels niet naleven. Er bestaat een meldingsplicht ten opzichte van collega-taxateurs, waarmee andere RT's worden bedoeld. Het NRVt probeert daarbij de melder te beschermen.

4.1.5 Vakbekwaamheid (art. 9)

De RT moet, alvorens hij de Taxatieopdracht aanvaardt, vaststellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de PTD uit te voeren. Als dat niet het geval is, treft hij de nodige maatregelen om dit gebrek weg te nemen. De overwegingen en eventueel genomen maatregelen legt de RT schriftelijk (in ieder geval in het Taxatiedossier) vast. Als het niet mogelijk is het gebrek weg te nemen, ziet hij af van aanvaarding van de Taxatieopdracht. De Register-Taxateur ziet er ook op toe dat de medewerkers die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaam zijn beschikken over voldoende deskundigheid (toelichting art. 9).

Aantekening

De boodschap is helder: als de RT niet vakbekwaam is om een (bepaalde) PTD uit te voeren, moet hij maatregelen treffen of de opdracht teruggeven. We hebben het hier niet over andere diensten.

4.1.6 Integriteit (art. 10)

De RT treedt in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht op. Hij handelt te allen tijde integer. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan: a) het vermijden van (de schijn van) belangenverstrengeling; b) het vermijden van relaties met partijen die het vertrouwen in de branche kunnen schaden. Als de RT betrokken is bij of in verband wordt gebracht met niet-integer handelen van anderen, neemt hij een maatregel gericht op het beëindigen van dit handelen of geeft hij de Taxatieopdracht terug. De RT die vermoedt dat zijn Werkgever of Opdrachtgever, of een andere betrokkene bij de PTD, niet integer handelt, treft een maatregel.

- Als de RT betrokken is bij of in verband wordt gebracht met informatie die relevant is voor de PTD en waarvan hij redelijkerwijs weet of vermoedt dat die onjuist, onvolledig of misleidend is, neemt hij een maatregel gericht op het wegnemen van de onjuistheid, onvolledigheid of misleiding en legt hij deze maatregel in het Taxatierapport vast; of geeft hij de Taxatieopdracht terug en distantieert hij zich van de informatie. Als de betrokkenheid van de RT bij bepaalde informatie door een ander onjuist wordt voorgesteld, en de RT daarvan op de hoogte raakt, treft de RT een redelijkerwijs te nemen maatregel om zijn werkelijke betrokkenheid aan de beoogde gebruikers van de informatie kenbaar te maken en legt dit in het Taxatiedossier vast.

Aantekening

Zelf niet-integer handelen is uit den boze. Op enigerlei wijze bij betrokken zijn bij niet-integer handelen betekent al heel gauw het beëindigen of teruggeven van de opdracht. Opvallend is dat bij sommige bepalingen een koppeling wordt gemaakt met de PTD, terwijl dit bij andere bepalingen niet het geval is. Hiervoor wordt geen verklaring gegeven.

4.1.7 Objectiviteit en onafhankelijkheid (art. 11)

De RT mag een Taxatieopdracht alleen aanvaarden of uitvoeren als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid,

zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen. De RT ziet af van het verrichten van de PTD als sprake is van ongepaste beïnvloeding als gevolg van betrokkenheid van de RT of zijn werkgever bij het vastgoedobject, of overige zakelijke of persoonlijke relaties met het vastgoedobject of de opdrachtgever.

- De RT vermijdt dat bij het verrichten van de PTD sprake is van (de schijn van) het ontbreken van voldoende onafhankelijkheid en objectiviteit. De RT legt de bedreigingen en de getroffen maatregelen vast in het Taxatierapport. Indien het niet mogelijk is maatregelen te treffen om verwezenlijking van een bedreiging te voorkomen of een bedreiging weg te nemen, dient de RT de Taxatieopdracht te weigeren of terug te geven. Het door de RT, of het Taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden, te ontvangen honorarium mag niet afhankelijk zijn van de hoogte van de getaxeerde waarde van het Vastgoedobject waarop de PTD betrekking heeft.
- In de Toelichting wordt het woord 'beïnvloeding' verder uitgewerkt. Hieronder wordt bijvoorbeeld de afspraak verstaan dat de hoogte van het honorarium van de Register-Taxateur afhankelijk is van het resultaat van zijn werkzaamheden. Verder mag de Register-Taxateur in het kader van zijn beroepsuitoefening geen giften, kortingen of andere voordelen bedingen of aanvaarden van zijn Opdrachtgever of van anderen die ten doel hebben de uitkomst van de waardering te beïnvloeden. De Register-Taxateur handelt onafhankelijk en onpartijdig en laat zich bij het uitvoeren van een Taxatieopdracht niet leiden door vooraf bepaalde of gewenste uitkomsten, waarden, adviezen en/of conclusies. Daaronder wordt bijvoorbeeld verstaan dat een Register-Taxateur die ten aanzien van een Vastgoedobject een makelaarsdienst of andere (financiële) dienst heeft verricht, ten behoeve van dezelfde transactie niet ook een Professionele Taxatiedienst kan verrichten.

Aantekening

Merk op dat sommige bepalingen worden gekoppeld aan de PTD en niet aan adviesdiensten.

4.1.8 Zorgvuldigheid en transparantie (art. 12)

De RT voert de PTD nauwgezet, grondig en tijdig uit. De RT vangt zijn werkzaamheden aan met het overeenkomen met de Opdrachtgever van de Opdrachtvoorwaarden voor de PTD en legt deze schriftelijk vast. Hij geeft deze aan de Opdrachtgever. Verder legt hij de werkzaamheden die de grondslag vormen van de PTD in het Taxatierapport en zijn Taxatiedossier vast. Het Taxatiedossier van de RT dient te allen tijde op orde te zijn, zodat voor een eventueel opvolgende, dan wel niet eerder betrokken Taxateur of deskundige derde, alsmede het NRVt, inzichtelijk is welke werkzaamheden zijn verricht.

Aantekening

In dit artikel wordt alleen gerefereerd aan de PTD.

4.1.9 Vertrouwelijkheid: geheimhouding (art. 13)

De RT die de beschikking krijgt over gegevens of inlichtingen waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, is verplicht tot geheimhouding van die gegevens of inlichtingen.

Er zijn uitzonderingen mogelijk in vast omschreven situaties (zie art. 13 lid 1), zoals bijvoorbeeld:

- Wanneer de RT op grond van een wettelijk voorschrift of de NRVt-reglementen tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen verplicht is.
- Wanneer de RT betrokken is in een gerechtelijke procedure of klachtprocedure die jegens hem is aangespannen dan wel jegens het Taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam of waaraan hij verbonden is of is geweest, en de gegevens of inlichtingen in die procedure van belang zijn.
- Wanneer de RT van de Opdrachtgever schriftelijke toestemming tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen heeft verkregen en dit doel wordt vastgelegd.

De RT moet in het Taxatiedossier de overwegingen vastleggen die hebben geleid tot het besluit al dan niet tot het verstrekken van vertrouwelijke gegevens of inlichtingen over te gaan.

Aantekening

Voor zover de Register-Taxateur is gehouden aan een wettelijke geheimhoudingsplicht, zoals bijvoorbeeld op grond van art. 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen¹³, kan verstrekking van gegevens of inlichtingen alleen plaatsvinden op een zodanige manier dat deze wettelijke geheimhoudingsplicht niet wordt geschonden.

4.2 EVS en IVS Codes of conduct

De EVS 2016 Code of Conduct omvat slechts vier pagina's, waarin de belangrijkste grondbeginselen worden benoemd. De uitwerking van de gedrags- en beroepsregels wordt aan de nationale beroepsorganisatie overgelaten. In Nederland is dat het NRVt. In de gedrags- en beroepsregels van het NRVt wordt duidelijk verwoord en voorgeschreven dat de taxateur handelt vanuit het publiek belang.

Kernwaarden/-vereisten EVS

De EVS formuleren als kernwaarden: 'eerlijkheid, een gepast professioneel respect voor anderen en voor normen, verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid. De kernvereisten zijn integer handelen, persoonlijke belangen erkennen en deskundigheid. Dergelijke professionele normen strekken verder dan de wettelijke vereisten en vergen een evenwicht tussen transparantie, openheid, geheimhoudingsplicht en externe communicatie met klanten, aandeelhouders en alle anderen ten aanzien van wie een zorgplicht is verschuldigd. Deze principes versterken de nood aan professioneel gedrag, verantwoordelijkheid en klantgerichtheid.' Volgens de EVS is het de taak van de nationale beroepsorganisaties van taxateurs, in Nederland het NRVt, om deze professionele waarden op te stellen en via regels, management, controle, verantwoordingsstructuren en, indien noodzakelijk, disciplinaire maatregelen te handhaven. Het is de verantwoordelijkheid van de beroepsorganisaties om de naleving te controleren en op te leggen en om de actie te

¹³ Artikel 67 Algemene wet inzake rijksbelastingen:

1. Het is eenieder verboden hetgeen hem uit of in verband met enige werkzaamheid bij de uitvoering van de belastingwet over de persoon of zaken van een ander blijkt of wordt meege-deeld, verder bekend te maken dan noodzakelijk is voor de uitvoering van de belastingwet of voor de invordering van enige rijksbelasting als bedoeld in de Invorderingswet 1990 (geheimhoudingsplicht).
2. De geheimhoudingsplicht geldt niet indien: a. enig wettelijk voorschrift tot de bekendmaking verplicht; b. bij regeling van Onze Minister is bepaald dat bekendmaking noodzakelijk is voor de goede vervulling van een publiekrechtelijke taak van een bestuursorgaan; c. bekendmaking plaatsvindt aan degene op wie de gegevens betrekking hebben voor zover deze gegevens door of namens hem zijn verstrekt.
3. In andere gevallen dan bedoeld in het tweede lid kan Onze Minister ontheffing verlenen van de geheimhoudingsplicht.

bepalen die genomen moet worden als er sprake is van bekende of waargenomen activiteiten die niet verenigbaar zijn met de vereisten gesteld aan een vastgoedtaxateur.

Fundamentele beginselen IVS

De IVS Code of Ethical Principles noemt een vijftal fundamentele beginselen: professioneel gedrag, deskundigheid, integriteit, vertrouwelijkheid en objectiviteit. Deze code is vertaald en van de NRVt-website te downloaden. Het bevat fundamentele beginselen die in de code verder uitgewerkt worden.

In het Reglement Gedrags- en Beroepscode en de EVS- en IVS-codes worden een aantal fundamentele principes genoemd, die in de kern met elkaar overeenkomen. We geven in het volgende schema een globale schets hiervan en verwijzen naar de codes voor verdere toelichtingen.

NRVT Reglement Gedrags- en Beroepsregels	EVS EC 1 Ethische beroeps- en gedragscode voor Europese taxateurs	IVS Code of Ethical Principles
Professioneel gedrag	Professionele kennis en technische vaardigheden	Professioneel gedrag
Vakbekwaamheid	Kennis en technische vaardigheden	Deskundigheid
Integriteit	Integriteit	Integriteit
Vertrouwelijkheid	Vertrouwelijkheid	Vertrouwelijkheid
Objectiviteit en onafhankelijkheid		Objectiviteit
Zorgvuldigheid en trans- parantie		
	Houden aan wet- en regelgeving	

NRVT Reglement Gedrags- en Beroepsregels	EVS EC 1 Ethische beroeps- en gedragscode voor Europese taxateurs	IVS Code of Ethical Principles
	Voorwaarden taxatieop- dracht vóóraf vastleggen	
	Nationale beroeps- organisatie informatie verstrekken	

Aantekening

De EVS verwoorden niet in de code dat de taxateur handelt vanuit het publieke belang. De EVS geven aan dat de taxateur zich moet houden aan wetten en regels; de IVS geven heel expliciete voorbeelden en situaties van wetten en regels voor vastgoedtaxateurs.

EC 1 spreekt in par. 2.3 in wezen van een PTD: 'Een taxatie dient te worden opgesteld door een bevoegde taxateur en dient te voldoen aan de eisen van een professionele dienst. Die persoon zal gewoonlijk een natuurlijke persoon zijn, maar incidenteel en in sommige landen kan een taxatie ook worden uitgevoerd door een onderneming met rechtspersoonlijkheid. In elk van beide situaties dienen de relevante werkzaamheden te worden uitgevoerd door personen met passende kwalificaties met de professionele vaardigheden, kennis, competenties en onafhankelijkheid die worden vereist op grond van zowel de EVS als de beroeps- en gedragscode van Europese taxateurs. Een professionele dienstverlening vereist dat de vaardigheden, kennis en competenties van de taxateur passen bij het soort en de omvang van de taxatie. Ook dient elke factor die een objectieve beoordeling in de weg zou kunnen staan, bekend te worden gemaakt.' De gedrags- en beroepsregels van het NRVT formuleren het, zoals bekend, als volgt: 'Het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen kan worden ontleend.'

De IVS benoemen in hun fundamentele beginselen de vijf gedrag-
snormen die een beroepstaxateur wordt geacht na te leven bij
het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden. In Appendix 1 wordt
een opsomming gegeven van de belangrijkste risicocategorieën
die naleving van de grondbeginselen door een beroepstaxateur
in gevaar zouden kunnen brengen. De IVS benadrukken dat een
beroepstaxateur zich in elke situatie bewust hoort te zijn van
een potentieel nalevingsrisico met betrekking tot de fundamen-
tele beginselen. Hij of zij moet de ernst van dat risico beoordelen.

Opvallend is dat de IVS in hun Code of Ethics veel overeenkom-
sten kennen met de 'good practices' van het PTA. Voorbeelden
zijn: de zelftoetsing van de taxateur in zijn bedrijf, belangen
en de firma en de vereiste tot het bijhouden van een lijst van
aanmerkelijke persoonlijke belangen van beroepstaxateurs en
overig personeel dat bij de taxatieopdracht betrokken is. De IVS
benoemen daarnaast voorbeelden van een goede inrichting van
de organisatiestructuur van een firma. Zo geven ze aan dat het
van belang is dat de beroepstaxateur of het taxatieteam dat
aan een taxatieopdracht werkt gescheiden opereert van die
delen van de firma die een dienst leveren waarmee een tegen-
gesteld belang wordt gediend.

- Het NRVt richt zich primair op de taxateur als persoon. EC 1
gaat ervan uit dat er behalve van een individu ook sprake kan
zijn van een praktijk, een bedrijf, een andere bedrijfsentiteit
of een vennootschap met rechtspersoonlijkheid. EC 1 omvat
persoonlijke verantwoordelijkheid, bedrijfsverantwoordelijk-
heid en beroepsverantwoordelijkheid.
- Het NRVt gaat uitgebreid in op integriteit door een definitie
te formuleren en voorbeelden te benoemen, EC 1 benoemt
enkel dat de taxateur integer moet handelen en zich integer
dient op te stellen tegenover de klant.

5. Waardegrondslagen en -concepten

In dit hoofdstuk behandelen wij de waardegrondslagen in de internationale taxatiestandaarden. Wij hebben daarvoor de Nederlandse NRVT-vertalingen van de EVS en IVS gebruikt. Het Reglement Definities definieert slechts één waardegrondslag (of: waardebegrip), namelijk de Marktwaaarde.

De PTD heeft echter een ruimer bereik: 'Schatten van en rapporteren over de waarde van een Vastgoedobject.' Schatten/Schatting is volgens het Reglement Definities: 'Het kwantificeren/de kwantificering van waarde (in geld) onder onzekerheid.' Het begrip 'waarde' is niet gedefinieerd. Voor zover er andere waardebegrippen in de EVS 2 en IVS staan, kan de RT ze gebruiken. Daardoor is het voor de RT mogelijk met meer vrijheden te schatten, bijvoorbeeld door als waardegrondslag 'beleggingswaarde' te gebruiken. In de Praktijkhandreikingen BV, LAV en Wonen wordt, tenzij anders vermeld in de Opdrachtvoorwaarden, de Marktwaaarde verplicht voorgeschreven aan de RT. Voor taxatiediensten in het kader van de Wet WOZ moet de RT de Marktwaaarde en/of de gecorrigeerde vervangingswaarde als waarderingsgrondslag te hanteren. De RT moet daarom, wanneer hij een andere waardegrondslag dan Marktwaaarde wil gebruiken, dit in de Opdrachtvoorwaarden vastleggen.

Tabel: Waardegrondslagen EVS en IVS

EVS 1, EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaaarde	IVS 104 Waardegrondslagen
Marktwaaarde (EVS 1)	Marktwaaarde (IVS 1)
Reële waarde	Reële waarde
Beleggingswaarde	Beleggingswaarde/Worth
Bijzondere waarde	Synergiewaarde
Hypotheekwaarde	Evenwichtswaarde

EVS 1, EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde

IVS 104 Waardegrondslagen

Verzekerbare waarde

Liquidatiewaarde

Waarde voor plaatselijke en landelijke belastingen

Waarden voor onteigening en/of compensatie

Marktwaarde (Reglement Definities, NRVT), EVS 2016, IVS 2017

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Aantekeningen

- De definities zijn nagenoeg gelijk aan elkaar en hebben in essentie dezelfde strekking. Er zijn geen significante verschillen. De NRVT-definitie stemt overeen met de definitie in de EVS. De IVS hanteren in plaats van de term 'vastgoed' de term 'actief of passief' en zijn overigens gelijklopend.
- Het PTA presenteert in het 'Overzicht van de belangrijkste definities' de IVS-marktwaardedefinitie (PTA 2014b, p. 97).
- In de EVS stelt men dat:
 - de definitie in de pas loopt met de meeste definities van marktwaarde die in de EU-lidstaten worden gebruikt, waardoor deze begripsomschrijving als basisdefinitie algemeen kan worden toegepast;
 - de toepassing van de marktwaarde specifiek betrekking heeft op vastgoed dat fysiek en wettelijk verhandelbaar is (EVS 2.2).

5.2 Markthuur

In de tabel worden de EVS- en IVS-definities van markthuur met elkaar vergeleken.

Markthuur

EVS 2016

Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of de veronderstelde huurovereenkomst in een zakelijke transactie zou worden verhuurd door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

IVS 2017

Het geschatte bedrag waarvoor een belang in vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie door een bereidwillige verhuurder aan een bereidwillige huurder zou worden verhuurd, waarbij elk der partijen zou hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Aantekeningen

- Voor Nederlandse vastgoedtaxaties is in beide definities de term 'leasing' verengd naar 'huur.' De team 'leasing' kent verschillende verschijningsvormen, die financierings- en huurvormen kunnen omvatten (financial en operating lease). De markthuur wordt gewoonlijk uitgedrukt in een jaarbedrag.
- De markthuurdefinities van EVS en IVS lijken erg op elkaar, opgemerkt moet worden dat er enkele accentverschillen bestaan; zo spreken de IVS over de appropriate lease terms, in het Nederlands 'passende huurvoorwaarden'.
- De markthuurdefinitie wordt verder niet specifiek uitgewerkt in de EVS; verwezen wordt naar de toelichtingen rond het marktwaardebegrip.
- De EVS leggen de nadruk op de feitelijke of de veronderstelde huurvoorwaarden.
- NRVt (Reglement Definities):
 - Het begrip 'markthuur' is niet gedefinieerd, evenmin in de praktijkhandreikingen. Het is aanbevelenswaardig deze begrippen in de praktijkhandreikingen te definiëren.
 - Lease incentives: afspraken tussen verhuurder en huurder om een huurder te bewegen een huurcontract te tekenen, zoals het verlenen van een huurvrije periode, huurkortingen of eenmalige tegemoetkomingen aan de huurder.

Het PTA onderscheidt brutohuurwaarde, nettohuurwaarde, huurherzieningswaarde en incentives (huurvrije periodes of huurkortingen).

Brutohuurwaarde: de huurwaarde zoals die wordt opgenomen in de huurcontracten zonder de aftrek van incentives. Gespecificeerd opgenomen in de berekening per sector en naar ruimtetype en de feitelijke verhuurbare vloeroppervlakte conform NEN 2580.

Nettohuurwaarde: de brutohuurwaarde, waarop de vaste lasten in mindering zijn gebracht: ozb, riolrecht, premie opstalverzekering, beheer- en verhuurcourtage, onderhoudskosten, niet-verrekenbare btw en overige kosten.

Huurherzieningswaarde (winkels): de naar verwachting te innen huur als de huur van winkelpanden wordt herzien, rekening houdend met een eventuele art. 7:303 BW-procedure.

Incentives: huurvrije periode of eenmalige tegemoetkomingen aan een huurder. In de waardering wordt de huurdering ten gevolge van huurvrije periodes of huurkortingen opgenomen als correctiepost bij een BAR-/NAR-taxatie en bij een DCF-taxatie als correctie op de huurinkomsten.

Hiermee zijn de belangrijkste huurwaardebegrippen voor de Nederlandse markt gedefinieerd.

5.3 Evenwichtswaarde

De IVS 2017 onderscheiden een aantal waardegrondslagen. We noemen hier speciaal de 'equitable value' oftewel 'evenwichtswaarde', in de IVS 2013 nog Fair Value genoemd. Dit is een geschatte prijs die tussen twee specifieke, geïdentificeerde partijen tot stand komt. Het woord 'equitable' staat onder meer voor 'billijk'. Met andere woorden: een billijke, eerlijke prijs die tussen twee partijen tot stand komt. In tegenstelling tot de marktwaarde komt de persoonlijke situatie en dus het bijzonder belang van de (geïdentificeerde) koper en de (geïdentificeerde) verkoper in deze waarde wel tot uitdrukking.

Evenwichtswaarde (IVS 2013: Fair Value)

Evenwichtswaarde is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige, geïdentificeerde partijen, die de respectieve belangen van die partijen uitdrukt.

Aantekeningen

- Om tot een 'evenwichtswaarde' te komen dienen twee specifieke, geïdentificeerde partijen een prijs overeen te komen die beide billijk achten, rekening houdend met de voor- en nadelen die beide partijen van de transactie zullen onder vinden. Marktwaarde houdt daarentegen in dat er over het algemeen geen rekening wordt gehouden met eventuele voor- of nadelen die marktdeelnemers er (niet) van zouden hebben.
- 'Evenwichtswaarde' is een ruimer concept dan marktwaarde. Hoewel de prijs die door twee partijen als billijk wordt gezien in veel gevallen vergelijkbaar is met de prijs die op de markt kan worden gerealiseerd, zullen er gevallen zijn waarbij bij de vaststelling van de 'evenwichtswaarde' ook zaken in aanmerking worden genomen die bij de vaststelling van de marktwaarde buiten beschouwing dienen te worden gelaten, zoals bepaalde elementen van synergetische waarde die ontstaan vanwege de combinatie van de belangen.
- Het is goed dat men in de IVS 2017 een andere term geïntroduceerd. Fair Value gaf namelijk aanleiding tot verwarring met Fair Value IFRS.

5.4 Beleggingswaarde

EVS 2016

De waarde die een bepaalde geïdentificeerde partij aan een vastgoedobject toekent om daarin te investeren, om het in eigendom te hebben en tevens zelf te gebruiken, of om het uit te baten.

IVS 2017

De waarde van een actief voor een bepaalde eigenaar of toekomstige eigenaar voor individuele beleggings- of operationele doeleinden.

Aantekeningen

- De taxateur heeft hier duidelijk meer vrijheid dan bij een marktwaardetaxatie. De toelichtingen in de standaarden zijn heel summier.
- Volgens de EVS betreft de beleggingswaarde een subjectief concept aangaande een specifiek vastgoedobject voor een

specifieke belegger, een groep van beleggers of een entiteit met identificeerbare beleggingsdoeleinden of -criteria. Het gaat erom wat een individuele koper zou willen betalen. Daarom betreft dit geen marktwaardetaxatie. In EGVN 5 komt een toepassing van de definitie aan de orde.

- Volgens de IVS weerspiegelt deze waardegrondslag de voordelen die een entiteit ontvangt wanneer zij het actief aanhoudt en veronderstelt daarom geen overdracht.

5.5 Uitgangspunten

In vastgoedtaxaties formuleert de taxateur 'uitgangspunten' en 'bijzondere uitgangspunten'.¹⁴ Die behoren duidelijk als zodanig te worden omschreven. Van Arnhem, Berkhout & Ten Have onderscheiden gebruikelijke en bijzondere uitgangspunten.¹⁵ Gebruikelijke uitgangspunten zijn volgens hen veronderstellingen (ofwel aannames) die worden opgenomen in het taxatierapport en – zonder nader onderzoek – voor juist worden gehouden. Dit zijn typische aannames die een taxateur doet, zodat hij geen (tijdrovend en duur) onderzoek hoeft in te stellen. Een voorbeeld van een gebruikelijk uitgangspunt is dat er zonder bodemonderzoek wordt aangenomen dat de bodem vrij is van verontreinigingen. De omstandigheden laten het toe en er is geen contra-indicatie in de regel en geen beletsel om dit soort aannames te doen. Bijzondere uitgangspunten daarentegen zijn ficties waarvan het duidelijk is dat zij wezenlijk verschillen van de feiten op de peildatum. Een voorbeeld van een bijzonder uitgangspunt is dat een pand als verhuurd wordt aangemerkt, terwijl het in werkelijkheid leeg staat. Dergelijke aannames moeten alleen gemotiveerd worden gedaan onder voorwaarde dat zij realistisch zijn en hun invloed op de waarde zonder die aanname wordt aangegeven. Bijzondere uitgangspunten moeten te allen tijde worden gemotiveerd.

¹⁴ In de praktijk spreken de taxateurs ook wel van 'veronderstellingen' en 'aanteekeningen.' Wij prefereren echter de term 'uitgangspunten' om een uniforme terminologie in Nederland bevorderen.

¹⁵ Van Arnhem, Berkhout & Ten Have, 2013, p. 57-58, p. 84-85.

Reglement Definities

Uitgangspunt: een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft een feit, voorwaarde of situatie die van invloed is op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de RT hoeft te worden geverifieerd in het kader van de Professionele Taxatiedienst.

In de tabellen zetten wij de termen 'uitgangspunten' en 'bijzondere uitgangspunten' van de EVS en IVS naast elkaar.

Uitgangspunten

EVS 2016

De taxateur hanteert een uitgangspunt wanneer hij uitgaat (of opdracht krijgt uit te gaan) van een bepaald feit dat hem onbekend is, niet bekend kan zijn of dat redelijkerwijze niet door hem kan worden vastgesteld.

IVS 2017

Naast het vermelden van de waardegrondslag is het vaak noodzakelijk om een of meer uitgangspunten te hantieren ter verduidelijking van de staat van het actief in een hypothetische overdracht of de omstandigheden waaronder het actief wordt verondersteld te zijn overgedragen. Dergelijke uitgangspunten kunnen een significante invloed op de waarde hebben.

Aantekeningen

- De taxateur mag geen onrealistische uitgangspunten formuleren over marktomstandigheden, of een marktwaarde veronderstellen die boven een redelijkerwijs te verkrijgen niveau ligt (EVS 1, par. 5.4.3).
- De IVS stellen dat uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten aannemelijk en relevant moeten zijn en betrekking moeten hebben op het doel waarvoor de taxatie wordt gevraagd (IVS 104 Waardegrondslagen).
- Het RICS Red Book 2017 (Verklarende woordenlijst) definieert een uitgangspunt als: 'Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie, met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de taxatieprocedure. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek door de taxateur niet vereist is om te bewijzen dat iets waar is.'
- Het PTA beveelt aan alle relevante uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten vast te leggen als de opdracht wordt aanvaard. Ten aanzien van de toelichtingsvereisten

voor taxatierapporten geeft het enkele aanbevelingen (PTA 2014b, Aanbevelingen

NRVT-praktijkhandreikingen (BV, LAV en Wonen) en reglement definities NRVT

- De opdrachtvoorwaarden of schriftelijke overeenkomst voor de professionele taxatiedienst moet(en) de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten bevatten (Praktijkhandreikingen BV, LAV, Wonen).
- Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de inspectiedatum en waardepelddatum, die al op voorhand bekend zijn bij de Register-Taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten (Praktijkhandreiking BV, LAV, Wonen). Merk op dat het woord 'kunnen' is gebruikt. Naar onze mening zou het hier alleen maar mogen gaan om toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen waarmee marktpartijen ook rekening zouden houden in hun prijsstelling.
- De RT legt de gehanteerde uitgangspunten vast in het Taxatierapport. De RT toetst of de gehanteerde uitgangspunten redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Deze toetsing en de uitkomst daarvan legt hij vast in het Taxatierapport.
- Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst.
- Als een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de taxateur verplicht om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.

Het PTA onderscheidt in Aanbeveling 13 Uitgangspunten en veronderstellingen.

PTA 2014, Aanbeveling 13 Uitgangspunten en veronderstellingen (PTA 2014b, p. 32-35)

Het PTA onderscheidt de goede praktijkvoorbeelden met betrekking tot de uitgangspunten en veronderstellingen (waaronder referentietransacties).

Vervolg op volgende pagina

PTA 2014, Aanbeveling 13 Uitgangspunten en veronderstellingen
(PTA 2014b, p. 32-35)

1. Uitgangspunten

Ten aanzien van het gebruik van uitgangspunten geldt het volgende:

- Alle relevante uitgangspunten dienen vooraf kenbaar te worden gemaakt aan de opdrachtgever en expliciet te worden vastgelegd in de opdrachtbevestiging.
- Alle relevante uitgangspunten worden in de taxatie benoemd en worden voorzien van een toelichtende verklaring met de motivering waarom het uitgangspunt redelijk is.

2. Veronderstellingen (waaronder referentietransacties)

Ten aanzien van het gebruik van veronderstellingen geldt het volgende:

- Alle veronderstellingen die een belangrijke invloed hebben op de waarde-bepaling worden in de taxatie benoemd.
- De veronderstellingen die van bijzonder belang zijn op de waardebeoordeling, worden specifiek als volgt toegelicht:

Tabel: Voorbeeld voor het inzichtelijk maken van veronderstellingen die van bijzonder belang zijn.

Onderdeel	Bijzonder belang	Toelichting
Huurwaarde	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
Huuropbrengst	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
Exploitatiekosten	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
NAR (von op basis van huurwaarde)	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
CW huurverschillen	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
Leegstand / 'incentives' / verhuurkosten	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
Achterstallig onderhoud / renovaties	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing

Onderdeel	Bijzonder belang	Toelichting
Erfpachtheffecten	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
Disconteringsvoet	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing
'Exit yield'	Ja / nee	Ja, omdat [toelichting] / niet van toepassing

- Voor zover mogelijk wordt aangegeven welke bronnen van marktinformatie gebruikt zijn.
- Aangegeven wordt waar de taxateur de marktinformatie heeft aangepast.
- In elke taxatie worden met betrekking tot huur- en kooptransacties zo mogelijk minimaal drie relevante vergelijkingstransacties opgenomen.
- Referentietransacties met betrekking tot huur- en kooptransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde object, opgenomen in het taxatierapport. Deze kwalitatieve analyse dient in elk geval in te gaan op de verschillen tussen het getaxeerde object en de referentie inzake:
 - Locatie (betere, slechtere of gelijkwaardige locatie).
 - Verhuursituatie (leeg of langer, korter of gelijksoortig verhuurd).
 - Huurder (betere, slechtere of gelijkwaardige huurder(s)).
 - Gebouw (beter, slechter of gelijkwaardig gebouw).
 - Omvang (groter, kleiner of gelijkwaardig) .
 Veelal zal dit bestaan uit een schematische weergave, bijvoorbeeld: ++, +, 0, -, --

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten (PTA 2014b, p. 34-35)

- Relevante uitgangspunten, veronderstellingen en schattingen moet de taxateur benoemen, kwantificeren en motiveren. Ze moeten redelijk zijn en de motivering dient de redelijkheid te staven. Daarbij moet de taxateur duidelijk aangeven in welke mate gebruik is gemaakt van waarneembare marktinformatie.
- Dit geldt ook voor de referentietransacties/objecten die gebruikt worden om de taxatie te onderbouwen. Het is van groot belang dat in het rapport uitvoerig aandacht wordt besteed aan de verhouding tussen de referentie-transacties/objecten en het te taxeren object. Dit kan door de kwalitatieve kenmerken en de verschillen daarin expliciet te benoemen, zodat ook in geval van weinig market evidence een minder vergelijkbare referentie toch vergelijkbaar kan worden gemaakt.

Vervolg op volgende pagina

- Als door marktomstandigheden (overaanbod) of omstandigheden van het object (leegstand, achterstallig onderhoud) uitgangspunten gehanteerd worden die een wezenlijke impact hebben op de waardebepaling, moet dit in het taxatierapport uitvoerig worden toegelicht. Hierbij moet worden ingegaan op de geschiktheid van de gebruikte uitgangspunten, waarbij ook het doel van de taxatie in ogenschouw wordt genomen.
- Als specifieke risico's zijn verdisconteerd in het gehanteerde rendement dient dit expliciet te worden aangegeven.
- Impliciet zou bij de taxatiewerkzaamheden de afweging gemaakt dienen te worden wat de 'highest and best use' is. Voor IFRS 13-taxaties moet bij de waardering expliciet uit worden gegaan van dit principe en dient dit ook te worden toegelicht en onderbouwd. Daarbij dient in de toelichting onder andere te worden aangegeven dat de veronderstellingen en uitgangspunten geschikt zijn om tot een taxatie te komen met als uitgangspunt 'highest and best use'.
- Als de HABU-waardering een andere aanwending geeft dan het huidige gebruik, moet aangegeven worden met welke uitgangspunten rekening is gehouden en hoe deze zijn meegewogen (bijvoorbeeld wat de kans is dat het bestemmingsplan aangepast wordt om wijzigingen door te voeren). Als de kans op wijzigingen minimaal is, heeft het geen zin dat de taxateur in zijn waardebepaling hier rekening mee houdt.

Voorbeelden van uitgangspunten

De onderstaande indicatieve, niet-limitatieve opsomming omvat onderwerpen die vermeld kunnen worden ten aanzien van uitgangspunten die gehanteerd zijn om tot de waardering te komen:

- Wellicht is geen gedetailleerde omschrijving van de titel beschikbaar waarin eventuele bezwaren, beperkingen of verplichtingen vermeld zijn die de waarde van het object kunnen beïnvloeden.

Uitgangspunten met betrekking tot feiten die in overeenstemming zijn met, of in overeenstemming kunnen zijn met, de feiten op de waardepeildatum kunnen het resultaat zijn van een beperking op de omvang van de onderzoeken die door de taxateur worden uitgevoerd. Niet-limitatieve voorbeelden van dergelijke uitgangspunten zijn:

(a) een uitgangspunt dat een onderneming wordt overgedragen als een complete operationele entiteit;

Voorbeelden van uitgangspunten

In een dergelijk geval dient de taxateur de positie die hij het meest aannemelijk acht tot uitgangspunt te nemen en ook te vermelden dat hij geen verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaardt voor de juiste interpretatie van de verklaring omtrent de titel.

- De omvang van de inspectie ('plaatselijke opname') dient duidelijk in de verklaring vermeld te worden en aan te sluiten bij de aard van de opdracht en het soort object. Het kan nodig zijn het als uitgangspunt te nemen dat er behalve de gebleken gebreken ook andere gebreken kunnen bestaan die nopen tot nader onderzoek of dat deskundigen moeten worden benoemd die hun bevindingen rapporteren. Dit kan worden gevolgd door de opmerking dat de waardering onder de vermelde voorwaarde wordt uitgevoerd en dat eventuele nadere gebreken kunnen leiden tot een aanpassing in de cijfers.
- Uitgangspunten kunnen nodig zijn voor de vereiste wettelijke goedkeuringen van bestaande gebouwen en het bestaand gebruik, onder de vermelding dat eventuele regelingen of voorstellen van wetgevende organen een positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben.

- (b) een uitgangspunt dat activa die deel uitmaken van een onderneming worden overgedragen, hetzij afzonderlijk hetzij als groep, maar dat de onderneming zelf niet wordt overgedragen;
- (c) een uitgangspunt dat een afzonderlijk getaxeed actief wordt overgedragen samen met andere complementaire activa;
- (d) een uitgangspunt dat een aandelenbelang als één geheel of afzonderlijk wordt overgedragen.

Alle uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten moeten redelijk zijn in de gegeven omstandigheden, met bewijs worden onderbouwd en relevantie hebben voor het doel waarvoor de taxatie wordt verlangd (IVS 104 Waardegrondslagen).

Vervolg op volgende pagina

Voorbeelden van uitgangspunten

- De competentie van de taxateur om een mogelijk risico op vervuiling of de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen te omschrijven dient in overweging te worden genomen. Het kan noodzakelijk zijn om bij de waardering te vermelden dat het uitgangspunt aangehouden is dat dergelijke risico's zich niet voordoen of dat de taxateur zal afgaan op gegevens van gespecialiseerde adviseurs.
- De taxateur kan in voorkomende gevallen ervan uitgaan dat alle geboden nutsvoorzieningen functioneren en toereikend zijn voor het beoogde doel.
- Het kan noodzakelijk zijn het uitgangspunt te hanteren dat het object niet overstroomd is of het niet te verwachten is dat het object zal overstromen of andere milieufactoren het oordeel omtrent de waarde zullen beïnvloeden.
- Als het vastgoed wordt verhuurd en als zodanig moet worden getaxeerd, kan het nodig zijn ervan uit te gaan er bij gedetailleerde navraag naar de financiële status van huurders geen zaken aan het licht komen met een nadelig effect op de taxatie.
- De taxateur moet mogelijk het uitgangspunt hanteren dat er geen bouwplannen of voorstellen voor de aanleg van een snelweg liggen waarbij wettelijke bevoegdheden worden aangewend of die anderszins rechtstreeks van invloed zijn op het vastgoed.

Voorbeelden van uitgangspunten

- De taxateur kan van ervan uitgaan dat onderdelen van installaties en apparatuur die doorgaans worden beschouwd als integraal onderdeel van de voorzieningen van een gebouw samen met het vastgoed worden overgedragen. De vereiste uitgangspunten bij een taxatie waarvoor een inspectie niet verplicht is, worden besproken in EVS 4 onder 6.4.

Aantekeningen

- Zowel de EVS als IVS geven een niet-limitatieve opsomming van voorbeelden.
- De EVS geven meer praktische voorbeelden dan de IVS. De EVS geven duidelijk aan dat de taxateur het nodige dient te verklaren over feiten en omstandigheden die hij niet onderzocht heeft of heeft kunnen onderzoeken.
- De IVS zijn heel duidelijk: uitgangspunten moeten redelijk zijn en altijd worden ondersteund door bewijs met het doel waarvoor de taxatie vereist is.

5.6 Bijzondere uitgangspunten, inclusief alternatief gebruik en gedwongen verkoop

Reglement Definities

Bijzonder uitgangspunt: een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum.

Bijzondere uitgangspunten, inclusief alternatief gebruik en gedwongen verkoop

EVS 2016

In tegenstelling tot een (gebruikelijk) uitgangspunt dat een taxateur nu eenmaal moet hanteren om zijn taak te vervullen, wordt een bijzonder uitgangspunt gebruikt wanneer de taxateur, gewoonlijk in opdracht, een feit of omstandigheid tot uitgangspunt neemt dat afwijkt van wat op de waardepeildatum verifieerbaar is. Als gevolg daarvan is de marktwaarde op dat bijzondere uitgangspunt gebaseerd.

Dit kan in veel gevallen zijn om de klant te informeren over het effect dat gewijzigde omstandigheden hebben op de taxatie. Voorbeelden hiervan zijn wanneer de taxateur de opdracht krijgt om bijzondere uitgangspunten te hanteren voor wat betreft de waarde van het vastgoed:

- als het onbewoond zou zijn terwijl het in werkelijkheid is verhuurd;
- als er een vergunning voor een bepaald gebruik zou worden verkregen (EVS 1, par. 5.10.2).

Twee specifieke voorbeelden worden hieronder besproken:

- waarde bij alternatief gebruik;
- waarde bij gedwongen verkoop (EVS 1, par. 5.10.3).

IVS 2017

Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om het effect van mogelijke veranderingen op de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als 'bijzonder' aangeduid om aan een gebruiker van de taxatie duidelijk te maken dat de taxatieconclusie afhankelijk is van een verandering in de huidige omstandigheden of dat in de conclusie een standpunt wordt weergegeven dat door marktpartijen in het algemeen niet zou worden ingenomen op de waardepeildatum. Niet-limitatieve voorbeelden van dergelijke uitgangspunten zijn:

- (a) een uitgangspunt dat een object volledig eigendom is en leegstaat;
- (b) een uitgangspunt dat een gebouw in aanbouw daadwerkelijk is opgeleverd op de waardepeildatum;
- (c) een uitgangspunt dat op de waardepeildatum een specifieke overeenkomst bestond met een waardepeildatum, terwijl het betreffende object in werkelijkheid nog niet was opgeleverd;
- (d) een uitgangspunt dat een financieel instrument wordt getaxeerd op basis van een rendementscurve die verschilt van de curve die door een marktpartij zou worden gehanteerd.

Aantekeningen

- De EVS en IVS maken duidelijk dat het gaat om aannames over feiten en omstandigheden die verschillen van bestaande of verifieerbare feiten en omstandigheden op de waardepeildatum.
- De IVS geven daarenboven nog aan dat 'bijzondere uitgangspunten' ook uitgangspunten kunnen zijn die gewoonlijk niet zouden worden aangehouden op de waardepeildatum.
- De IVS benadrukken dat bijzondere uitgangspunten worden aangenomen om aan te geven dat de getaxeerde marktwaarde hiervan afhankelijk is.

PTA 2014, Aanbeveling 14 (PTA 2014b, p. 36-38)

Ten aanzien van het gebruik van bijzondere uitgangspunten gelden de volgende goede praktijken:

- Alle bijzondere uitgangspunten dienen vooraf afgestemd te worden met de opdrachtgever en expliciet met deze te worden vastgelegd in de opdrachtbevestiging.
- Alle bijzondere uitgangspunten worden in het taxatierapport benoemd en voorzien van een toelichting waarom het uitgangspunt bijzonder is in de desbetreffende situatie (dus afwijkt van de feiten die bestaan op balansdatum).
- De taxateur licht toe waarom het niet onrealistisch of misleidend is om het bijzondere uitgangspunt te hanteren en wat de relevantie is voor de opdrachtgever.
- In het taxatierapport wordt de invloed van het bijzondere uitgangspunt op de gerapporteerde waarde gekwantificeerd en wordt ook de waarde gerapporteerd zonder dat het bijzondere uitgangspunt een rol speelt.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten:

- Benoem bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport.
- Beschrijf wat een bijzonder uitgangspunt is.
- Geef aan dat dit past in de doelstelling van de taxatie (verslaggeving).
- Geef aan wat de effecten zijn op de waardering als het bijzondere uitgangspunt niet zou zijn meegenomen.

Voorbeelden (niet-limitatief) van bijzondere uitgangspunten (dus afwijkend van de feitelijke situatie):

- Taxatie van een leegstaande ruimte alsof deze marktconform verhuurd is.
- Taxatie na uitbreiding bestaand vloeroppervlak winkel, waarbij dat vloeroppervlak verhuurd wordt.

Aantekeningen

In PTA-aanbeveling 14 (PTA 2014b, p. 36) lezen we dat de taxateur moet uitleggen waarom 1) een bijzonder uitgangspunt afwijkt van de bekende feiten, waarom 2) het niet onrealistisch of misleidend is en 3) wat de relevantie voor de opdrachtgever is. Verder is voor het inzicht van belang ook een taxatie uit te voeren op basis van de feitelijke omstandigheden in de huidige staat.

Forced Sale Value (EVS) en Forced Sale (waarde bij gedwongen verkoop)

EVS 2016

Een bedrag dat voor het vastgoed zou kunnen worden verkregen als, om welke reden ook, de verkoper verplicht is het vastgoed van de hand te doen onder omstandigheden die zich niet richten naar de definitie van marktwaarde (EVS 1, par. 5.10.7.1).

IVS 2017 Waardepremissie – gedwongen verkoop

Het begrip 'gedwongen verkoop' wordt vaak gebruikt in situaties waarin een verkoper onder dwang staat om te verkopen, waardoor er geen tijd is voor een behoorlijke marketing en kopers mogelijk niet de nodige zorgvuldigheid in acht kunnen nemen. De prijs die in deze situaties kan worden verkregen, zal afhangen van de aard van de druk op de verkoper en van de redenen waarom een behoorlijke marketing niet mogelijk is. De prijs kan ook de gevolgen voor de verkoper weerspiegelen wanneer hij niet binnen de beschikbare periode kan verkopen. Tenzij de aard en de reden van de beperkingen voor de verkoper bekend zijn, kan de prijs die bij gedwongen verkoop kan worden verkregen niet realistisch worden geraamd. De prijs die een verkoper zal accepteren bij een gedwongen verkoop zal eerder zijn eigen persoonlijke omstandigheden weergeven dan de omstandigheden van de hypothetische bereidwillige verkoper in de definitie van marktwaarde.

Forced Sale Value (EVS) en Forced Sale (waarde bij gedwongen verkoop)

EVS 2016

IVS 2017 Waardepremissie – gedwongen verkoop

Een 'gedwongen verkoop' is een beschrijving van de situatie waarin de transactie plaatsvindt, en geen afzonderlijke waardegrondslag.

Als een indicatie verlangd wordt van de prijs die bij een gedwongen verkoop kan worden verkregen, dan moeten de redenen van de druk op de verkoper en ook de gevolgen van het niet verkopen binnen de vastgestelde periode, duidelijk worden aangegeven door passende uitgangspunten te bepalen. Als deze omstandigheden op de waardepeildatum niet bestaan, moeten ze duidelijk worden vermeld als bijzondere uitgangspunten.

Een gedwongen verkoop leidt doorgaans tot de meest waarschijnlijke prijs die een specifiek object zal opbrengen wanneer aan alle hieronder vermelde voorwaarden wordt voldaan:

- (a) realisatie van een verkoop binnen een korte termijn;
- (b) het actief is onderworpen aan de marktomstandigheden op de waardepeildatum of gedurende de veronderstelde termijn waarbinnen de transactie moet plaatsvinden;
- (c) zowel de koper als de verkoper handelt prudent en met kennis van zaken;
- (d) de verkoper is gedwongen te verkopen;

Vervolg op volgende pagina

Forced Sale Value (EVS) en Forced Sale (waarde bij gedwongen verkoop)

EVS 2016

IVS 2017 Waardepremissie – gedwongen verkoop

- (e) de koper heeft goede redenen om te willen kopen;
 - (f) beide partijen handelen in wat zij hun eigen belang achten;
 - (g) een behoorlijke marketing, zoals die gangbaar is, is niet mogelijk door de korte periode waarin het object op de markt wordt aangeboden, en
 - (h) er wordt contant betaald.
- (IVS 2017, par. 170)

Aantekeningen

- 'Forced Sale' wordt ook wel vertaald als 'gedwongen verkoop'. Dit bijzondere uitgangspunt ziet vooral op korte aanbiedingsperiodes.
- 'Geforceerde verkoop' (of: 'gedwongen verkoop') is geen waardegrondslag (EVS 1, par. 5.10.7.2; IVS 104 Waardegrondslagen), maar wordt opgenomen als een bijzonder uitgangspunt (EVS 1, par. 5.10.7.2; IVS 104 Waardegrondslagen).
- Nieuw ten opzichte van EVS 2012 is de toevoeging dat de condities waaronder de gedwongen verkoop plaatsvindt, niet sporen met de definitie van marktwaarde.
- De taxateur taxeert dus marktwaarde met 'geforceerde verkoop' als bijzonder uitgangspunt. Wanneer de verkoper bijvoorbeeld onder druk staat om een object op korte termijn te verkopen, waardoor de marketingperiode te kort zal zijn om de beste biedingen te ontvangen, kan de taxateur een marktwaarde taxeren door gedwongen verkoop als bijzonder uitgangspunt aan te houden. De taxateur vermeldt dan de tijdsspanne waarmee rekening is gehouden en de relevante beperkingen van de verkoper (EVS 1, par.5.10.7.5). EVGN 2, Valuation for lending purposes, behandelt taxaties voor financieringsdoeleinden. Daarin wordt aangegeven dat 'Forced Sale Value' geen waardegrondslag is. Taxateurs

taxeren een marktwaarde met 'geforceerde verkoop' als bijzonder uitgangspunt, wanneer ze duidelijke instructies daartoe hebben ontvangen (EVGN 2, par.6.4).

- Het NRVt stelt dat indien de Opdrachtgever naast, of in plaats van de Marktwaarde inzicht wil hebben in de taxatiewaarde(n) op basis van andere waardebegrippen (in overeenstemming met de EVS en/of IVS), de RT dit te allen tijde moet vermelden in het Taxatierapport. Daarbij moet aangemerkt worden dat de RT nauwkeurig omschrijft om welke waardebegrippen en context het gaat.
- Verkopen in een dalende markt zijn niet automatisch 'geforceerde' of 'gedwongen' verkopen.
- In IVS 2017 worden de termen Premise of Value en Assumed Use gebruikt om de omstandigheden te beschrijven waarin het vastgoed wordt gebruikt. Wij vertalen dit met de term 'waardepremissie'. Zo zijn gebruikelijke aannames onder meer: a) highest and best use; b) huidige gebruik; c) ordelijke liquidatie; d) gedwongen verkoop.
- Een 'gedwongen verkoop' is een beschrijving van een situatie waaronder een overdracht plaatsvindt, niet een waardegrondslag (IVS Framework, par. 52). Het wordt als een bijzonder uitgangspunt opgenomen (IVS 104 waardegrondslagen).
- De IVS benadrukken dat in plaats van de hypothetische bereidheid van de verkoper in de Marktwaardedefinitie een gedwongen verkoop een beschrijving is van de situatie waaronder transacties plaatsvinden, dit is geen waardegrondslag.
- De IVS benadrukken dat als men een indicatie wil hebben van de prijs bij gedwongen verkoop, de redenen van de verkoper en de gevolgen voor die verkoper dienen te worden achterhaald.
- De IVS geven niet-limitatieve voorbeelden van bijzondere uitgangspunten als er op de waardepeildatum geen sprake is van dergelijke omstandigheden.

EVS 2016 Waarde bij alternatief gebruik

De marktwaarde van het object zonder te veronderstellen dat het huidige gebruik wordt voortgezet.

Aantekeningen

- De IVS kennen dit begrip niet.
- Nieuw in EVS 2016 is dat alternatief gebruik expliciet als bijzonder uitgangspunt genomen kan worden. Wij hadden dit al eerder aanbevolen. Een dergelijk bijzonder uitgangspunt met een specifiek gebruik hoeft niet tot de hoogste waarde bij alternatief gebruik (HABU) te leiden.

5.7 HABU (meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik)

De EVS onderscheiden HABU naast Hope Value (verwachtingswaarde). Voor HABU-taxaties moeten uitgangspunten geformuleerd worden; de verwachtingswaarde maakt onderdeel uit van de marktwaarde en wordt als 'beschrijving' opgenomen. De IVS kennen alleen HABU.

Voor de marktwaardetaxaties in de Nederlandse taxatiepraktijk bevelen wij aan niet de EVS-concepten rond HABU en 'verwachtingswaarde' te hanteren, maar uit te gaan van het IVS-HABU-concept, dat realistische en haalbaar geachte wijzigingen inzake het vastgoed omvat. Anders geformuleerd: realistische en haalbaar geachte verwachtingen aangaande het vastgoed zijn in het marktwaardebegrip geïncorporeerd. Ofwel: realistische verwachtingen die zich in marktprijzen vertalen als de transactie plaatsvindt, worden tot de marktwaarde gerekend. De taxateur dient een afwijking van de bestaande mogelijkheden te verklaren.

HABU (meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik)

EVS 2016

Het gebruik dat tegelijkertijd fysiek mogelijk, wettelijk toelaatbaar en financieel haalbaar is en de beste waarde voor het vastgoed oplevert (EVS 2016, Woordenlijst).

IVS 2017, Algemene standaarden, 104 Waardegrondslagen

140.1. Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik (highest and best use) is het gebruik dat vanuit het perspectief van een marktpartij de hoogste waarde voor een actief zou opleveren.

HABU (meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik)

EVS 2016

De kerncomponenten van de gangbare definities van meest doelmatig en meest doeltreffend gebruik, te beoordelen op de waardepeildatum, zijn (EVS 1, par. 5.3.10):

- Het redelijkerwijs meest waarschijnlijke gebruik - dus afgezien van specialistisch gebruik dat een individuele bieder voor zich ziet.
- Juridisch (wettelijk toelaatbaar). Dit is wellicht het cruciale aspect met betrekking tot de marktwaarde. Hoewel volgens een gangbare definitie het gebruik 'wettelijk toelaatbaar' moet zijn, blijkt uit de commentaren dat dit alleen het geval is binnen het bestaande bestemmingsplan of aanwezige vergunningen en zodoende geen rekening houdt met een verwachtingswaarde of toekomstige waarde die de markt er mogelijk aan zou toekennen omwille van de praktische mogelijkheid om nieuwe vergunningen te verkrijgen. Hoewel de discussie veelal wordt gevoerd met betrekking tot bouwprojecten waarvoor momenteel een vergunning aanwezig is, is dezelfde wettelijke beperking van toepassing op gevallen waarin het object weliswaar is verhuurd maar de markt eventuele wederverhuur in de toekomst of nieuw gebruik van het object een potentiële verwachtingswaarde biedt die wordt uitgesloten

IVS 2017, Algemene standaarden, 104 Waardegrondslagen

Hoewel het concept het meest wordt toegepast bij niet-financiële activa, aangezien veel financiële activa geen alternatief gebruik hebben, kunnen er omstandigheden zijn waarin het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik van financiële activa in aanmerking moet worden genomen.

- 140.2. Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik moet fysiek mogelijk (waar van toepassing), financieel haalbaar en wettelijk toelaatbaar zijn en resulteren in de hoogste waarde. Als dit verschilt van het huidige gebruik, zijn de kosten om een actief geschikt te maken voor het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik van invloed op de waarde.
- 140.3. Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik van een actief kan het huidige of bestaande gebruik zijn wanneer het actief optimaal wordt gebruikt. Maar het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik kan ook verschillen van het huidige gebruik of zelfs een ordelijke liquidatie zijn.
- 140.4. Het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik van een actief dat op losstaande basis wordt getaxeerd, kan verschillen

Vervolg op volgende pagina

HABU (meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik)

EVS 2016

door de beperkingen die worden gesteld door het uitgangspunt van meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik.

- Fysiek mogelijk. Opnieuw lijkt dit een beoordeling te zijn van de fysieke omstandigheden van het object op de waardepeildatum zonder rekening te houden met eventuele ontwikkelingen (bijvoorbeeld een nieuw aan te leggen weg of maatregelen tegen overstromingen) die zich zouden kunnen voordoen en op zichzelf toekomstige kansen bieden waarvoor sommige bidders bereid zouden zijn om er meer voor te betalen.
- Onderbouwd met bewijs.
- Financieel haalbaar.
- Biedt de hoogste waarde voor het object.

IVS 2017, Algemene standaarden, 104 Waardegrondslagen

van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik als onderdeel van een groep activa wanneer de bijdrage van het actief aan de totale waarde van de groep in aanmerking moet worden genomen (IVS 104 Waardegrondslagen).

- 140.5. Bij de bepaling van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik moet rekening worden gehouden met het volgende:
- (a) om vast te stellen of een gebruik fysiek mogelijk is, moet rekening worden gehouden met wat door marktpartijen redelijk zou worden geacht;
 - (b) om te voldoen aan het vereiste van wettelijke toelaatbaarheid moet rekening worden gehouden met eventuele wettelijke beperkingen op het gebruik van het actief, bijvoorbeeld bestemmingsplannen en bestemming, en met de waarschijnlijkheid dat deze beperkingen zullen veranderen;
 - (c) bij het vereiste dat het gebruik financieel haalbaar moet zijn, wordt er rekening mee gehouden of een alternatief gebruik dat fysiek mogelijk en wettelijk toelaatbaar is, voor een typische marktpartij voldoende rendement

HABU (meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik)

EVS 2016

IVS 2017, Algemene standaarden, 104 Waardegrondslagen

zal opleveren nadat rekening is gehouden met de kosten om het actief voor dat gebruik geschikt te maken, boven op het rendement op het bestaande gebruik.

Aantekeningen

- In onze vorige praktijkhandreikingen bevalen wij voor de Nederlandse taxatiepraktijk aan de IVS-HABU en de PTA-aanbevelingen te volgen. Deze aanbeveling handhaven wij, daar het EVS-concept aanleiding kan geven tot verwarring. De EVS zien HABU namelijk als een beperking (aansluiten bij bestaande, huidige wettelijke en fysieke mogelijkheden) waarvoor een uitgangspunt moet worden geformuleerd en het ruime concept 'verwachtingswaarde' (verwachtingen die marktpartijen koesteren) als onderdeel van de marktwaarde. Naar onze mening behoren in theorie en praktijk de (kansrijke, gerechtvaardigde, redelijke) verwachtingen die marktpartijen hebben rondom het vastgoed en zijn potentiële gebruiksmogelijkheden in de marktwaarde te zijn begrepen. De EVS-HABU-assumptie kan ertoe leiden dat er een afwijking bestaat ten opzichte van de marktwaarde (EVS 1, 5.3.12).
- In de EVS wordt opgemerkt dat er specifieke definities van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik van toepassing kunnen zijn in richtlijnen of de praktijk van individuele landen (EVS 1, 5.3.9). In PTA-aanbeveling 13 aangaande 'highest and best use' worden niet-kansrijke veranderingen uitgesloten (PTA 2014b, p. 35). De taxateur dient een afwijking van bestaande mogelijkheden (die marktpartijen betrekken in hun prijsbepaling) te verklaren.
- Een belangrijk uitgangspunt van het HABU-concept is wat doorsneemarktpartijen - en niet uitzonderlijke, individuele bidders - als redelijk beschouwen. Zowel de EVS als de IVS benadrukken dat het om de hoogste waarde gaat, uitgaande van de (gebruiks)mogelijkheden van het vastgoed.

- De IVS-HABU kan het huidige gebruik van het vastgoed zijn wanneer dat vastgoed optimaal wordt gebruikt. Echter, het kan ook afwijken van het huidige gebruik of zelfs een ordelijke liquidatie inhouden.
- De IVS-HABU maakt meteen duidelijk dat de taxateur binnen de huidige fysieke, wettelijke en financiële mogelijkheden van het taxatieobject moet blijven. Haalbaar geachte wijzigingen mogen daarin worden betrokken.
- De IVS-HABU benadrukt dat het doeltreffende en meest doelmatige gebruik dat gebruik is waarmee de hoogste waarde voor een actief kan worden gerealiseerd.
- PTA-aanbeveling 13 (PTA 2014b, p. 35, zie verder par. 3.4).
- Als de HABU-waardering op een andere aanwending ziet dan het huidige gebruik, moet aangegeven worden met welke uitgangspunten rekening is gehouden. Indien de kans op wijzigingen minimaal is, heeft het geen zin dat de taxateur hier in zijn waardebepaling rekening mee houdt. De taxateur moet in zijn rapport verklaren wat nu wel en niet meegevoegd is.
- De beschrijvingen in de IVS en EVS van de wettelijke, fysieke en financiële vereisten komen in hoofdlijnen overeen.
- Marktwaaarde is een 'maximising concept'. Het fenomeen HABU bewerkstelligt dat. De marktwaaarde van een object is dan ook altijd gebaseerd op de HABU van een object.
- Als op voorhand evident is dat het huidige gebruik de HABU is, kan een analyse van HABU-scenario's achterwege blijven.
- HABU heeft zowel betrekking op gebruik (zoals multitenant als singletenant) als op bouwkundige gedaante (zoals met als zonder uitbreiding).

EVS 2016

De term 'verwachtingswaarde' duidt op een waardevermeerdering die de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien buiten de thans geldende ruimtelijke plannen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere op het moment geldende beperkingen. De verwachtingswaarde maakt deel uit van de marktwaaarde van het betreffende object.

(In sommige landen wordt de term 'toekomstige waarde' gebruikt om de thans haalbare waarde van het potentieel van dergelijke toekomstige mogelijkheden voor een object te beschrijven.) De verwachtingswaarde behelst een inschatting van de waarschijnlijkheid die de markt voor dat waardeverhogende gebruik of die ontwikkelingsmogelijkheden voorziet, de kosten die deze met zich mee zullen brengen, het tijdsbestek en alle eventuele overige factoren in verband met de verwezenlijking daarvan. In principe wordt de mogelijkheid opgehouden dat het beoogde gebruik uiteindelijk niet wordt behaald. Hoewel de verwachtingswaarde die waardevermeerdering beschrijft, bestaat zij niet als afzonderlijke waarde, maar helpt zij veeleer de marktwaarde van het object te verklaren. Die waarde moet evenzeer worden beoordeeld op basis van het beschikbare bewijs als enig ander onderdeel van de taxatie. De verwachtingswaarde is geen bijzondere waarde, aangezien zij een weergave is van de redelijke verwachtingen van de markt ten aanzien van de mogelijkheden die het object biedt (EVS 1, par. 5.3.5).

Aantekeningen

- De IVS kennen dit concept niet.
- De EVS-verwachtingswaarde is geen afzonderlijke waardegrondslag. Zij is een beschrijving en het begrip moet volgens de EVS helpen de marktwaarde te onderbouwen.
- De verwachtingswaarde (althans voor zover verwachtingen door meerdere gegadigden worden gedeeld) maakt integraal onderdeel uit van de marktwaarde. Voor zover verwachtingen door één enkele koper worden gedeeld, is sprake van een speculatieve waarde die geen onderdeel van de marktwaarde uitmaakt.

5.8 Transactiekosten en belastingen

Uitgangspunten

EVS 2016

Transactiekosten en belastingen - De marktwaarde hoort de geschatte waarde van een object te zijn en sluit daarmee de aanvullende kosten die eventueel met de koop of verkoop samenhangen alsmede eventueel over de transactie geheven belastingen uit.

De marktwaarde geeft het effect weer van alle factoren die van invloed zijn op marktdeelnemers en geeft daarmee ook invloeden weer die transactiekosten en belastingen mogelijk uitoefenen, maar als deze moeten worden geïdentificeerd, dient dit te zijn als bedrag boven op de marktwaarde. Deze factoren kunnen de waarde weliswaar beïnvloeden maar maken er geen deel van uit. De marktwaarde is in het bijzonder de waarde vóór alle belastingen die van toepassing kunnen zijn op een daadwerkelijke transactie met betrekking tot het te taxeren vastgoed. Transactiebelastingen of belasting toegevoegde waarde (btw) zullen, gezien ze van invloed kunnen zijn op sommige of alle potentiële partijen, deel uitmaken van het bredere marktkader en beïnvloeden dus, samen met andere factoren, de waarde, hoewel de vanwege een transactie geheven specifieke belasting boven op de marktwaarde komt (EVS 1, par. 5.11.3-5.11.4).

IVS 2017

Transactiekosten

Meestal vertegenwoordigt een waardegroondslag de geschatte transactieprijs van een actief zonder rekening te houden met de verkoopkosten van de verkoper of de aankoopkosten van de koper en zonder correcties voor belastingen die de koper of de verkoper verschuldigd is en die rechtstreeks verband houden met de transactie (IVS 104, par. 210).

Aantekeningen

- De marktwaarde wordt getaxeerd exclusief transactiekosten (aan- en verkoopkosten) en belastingen.

6. Taxatieproces en dossiervorming

In dit hoofdstuk zetten wij het taxatieproces en de dossiervorming uiteen. Wij hebben de EVS en IVS naast elkaar gezet; daaronder wordt de meest recente NRVt-regelgeving beschreven ten aanzien van het taxatieproces en de dossiervorming. Waar nodig hebben wij aantekeningen geplaatst. In de tweede paragraaf worden de opdrachtvoorwaarden vanuit het NRVt en het PTA beschreven. Afsluitend worden weer de aantekeningen geplaatst.

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

1. Inleiding

Een taxatie dient professioneel te worden uitgevoerd, waarbij het vastgoed wordt beoordeeld en al het beschikbare bewijs wordt meegewogen, zodat het resultaat verdedigbaar is in geval van betwisting.

2. Toepassingsgebied

In deze standaard komen de procedurele stappen aan de orde die worden gevolgd bij het opstellen van het taxatierapport - te beginnen met de opdrachtvoorwaarden. Vervolgens komen de beoordeling en de inspectie van het vastgoed aan de orde en daarna wordt het Taxatierapport en het bewaren van gegevens onder de loep genomen. Ten slotte worden de mogelijke overwegingen besproken indien een taxateur de opdracht krijgt om een bestaande taxatie te beoordelen.

IVS 2017

- 40.1. Het taxatieproces vereist van de taxateur onpartijdige oordelen over de betrouwbaarheid van inputparameters en uitgangspunten. Voor een geloofwaardige taxatie is het van belang dat deze oordelen worden gegeven op een wijze die transparantie bevordert en de invloed van subjectieve factoren op het proces minimaliseert. Een oordeel dat bij een taxatie wordt gehanteerd, moet objectief worden toegepast om bevooroordeelde analyses, opinies en conclusies te voorkomen.
 - 40.2. Het is een fundamentele verwachting dat bij toepassing van deze standaarden adequate controles en procedures worden gehanteerd om de vereiste mate van objectiviteit in het taxatieproces te waarborgen, zodat de resultaten vrij zijn van vooringenomenheid.
30. Taxatiedossier (IVS 102)

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

3. Opdrachtvoorwaarden

- 3.1 De opdrachtvoorwaarden zijn de specifieke voorwaarden die in het contract tussen de taxateur en de opdrachtgever zijn overeengekomen. Deze voorwaarden worden voorgelegd aan de (potentiële) opdrachtgever zodra de taxateur mondeling of schriftelijke instructies heeft ontvangen voor een taxatie. Per instructie worden specifieke voorwaarden opgesteld. Deze dienen een duidelijke en accurate weergave te zijn van de aard en het doel van de taxatie en van de omvang van het uit te voeren onderzoek waarop het daaropvolgende gerapporteerde waardeadvies wordt gebaseerd.
- 3.2 De opdrachtvoorwaarden dienen schriftelijk en gedetailleerd te worden overeengekomen. Als het gaat om kredietverstrekking, andere financiële opdrachten of opdrachten in verband met curatele, dienen de voorwaarden schriftelijk te worden overeengekomen voordat de taxatie aan de opdrachtgever wordt overgelegd.
- 3.3 De belangrijkste overeengekomen voorwaarden of instructies dienen in het rapport te worden vermeld.

IVS 2017

- 30.1. Er moet een dossier worden bijgehouden van de werkzaamheden die tijdens het taxatieproces zijn uitgevoerd en van de grondslag voor de werkzaamheden op basis waarvan de conclusies werden bereikt, gedurende een redelijke periode nadat de opdracht is afgerond, waarbij rekening wordt gehouden met alle relevante wettelijke, juridische en regelgevende vereisten. Met inachtneming van al deze vereisten dient dit dossier het volgende te bevatten: de primaire inputparameters, alle berekeningen, onderzoeken en analyses die relevant zijn voor de eindconclusie en een kopie van alle concept- en eindrapporten die aan de opdrachtgever zijn verstrekt.

Vervolg op volgende pagina

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

IVS 2017

- 3.4 De overeengekomen opdrachtvoorwaarden dienen mogelijk later te worden bijgesteld. Alle eventuele bijgestelde voorwaarden dienen schriftelijk te worden vastgelegd om misverstanden en daaruit voortvloeiende geschillen te voorkomen.
- 3.5 De voorwaarden die hieronder bij 3.9 staan vermeld, moeten als minimale voorwaarden worden beschouwd. Taxateurs worden geacht om voorwaarden waar van toepassing of waar nodig te wijzigen en aan te scherpen op basis van lokale gebruiken, vereisten van de TEGoVA-lidorganisatie (TMA) en/of landelijke wet- en regelgeving.
- 3.6 De opdrachtvoorwaarden dienen regelmatig te worden beoordeeld aan de hand van feedback van klanten of wijzigingen van door de klant gestelde eisen.
- 3.7 Als het produceren van schriftelijke voorwaarden wordt nagelaten, dan geldt dit als niet-naleving van de EVS 2016 en van de door TEGoVA in de beroeps- en gedragscode voor Europese taxateurs voorgeschreven vereisten. Dit zou bovendien kunnen leiden tot een ontoereikend verweer bij mogelijke rechtszaken in verband met vergoedingen, onachtzaamheid of prestatie.

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

3.8 Indien er voor een en dezelfde klant regelmatig taxaties van dezelfde aard worden uitgevoerd, bijvoorbeeld taxaties voor leningen, en de taxateur heeft bij een eerdere gelegenheid de opdrachtvoorwaarden reeds verstrekt, dan dient de taxateur schriftelijk te bevestigen dat deze voorwaarden blijven gelden tenzij er met de opdrachtgever iets anders is overeengekomen. Als er vervolgens wijzigingen in de opdrachtvoorwaarden optreden, dient de opdrachtgever hiervan schriftelijk te worden geïnformeerd zodra deze gewijzigde voorwaarden in werking treden.

3.9 Minimaal moeten de volgende voorwaarden worden overlegd en overeengekomen: de identiteit van de opdrachtgever; het doel van de taxatie; de exacte omvang van het vastgoed/belang dat wordt getaxeerd; de taxatiegrondslag(en); een specifieke waardepeildatum; bevestiging dat er geen sprake is van een potentieel conflict, verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen; de identiteit en status van de taxateur; uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen;

IVS 2017

Vervolg op volgende pagina

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

de reikwijdte en de omvang van het onderzoek; gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie; alle eventuele beperkingen op publicatie; de mate waarin er sprake is van een zorgplicht; naleving van Europese taxatiestandaarden; de grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding.

- 3.10 Afhankelijk van de aard van de opdracht, wet- en regelgeving of TMA-lidmaatschapsvereisten worden er aanvullende voorwaarden vastgesteld. Er dient te worden verwezen naar eventueel door de TMA uitgevoerd toezicht op taxaties, waarbij ook het doel van het toezicht wordt vermeld.

IVS 2017

4. Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen

- 4.1 Het kan nodig zijn dat de taxateur contact heeft met andere adviseurs van de opdrachtgever om de benodigde informatie te verzamelen. Indien de taxatie nodig is voor opname in jaarrekeningen is het van belang om nauw contact te onderhouden met de accountants om er zeker van te zijn dat de uitgevoerde werkzaamheden overeenkomen met wat nodig is en om zich te verzekeren van consistentie en het gebruik van passende taxatiegrondslagen.

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

- 4.2 De taxateur zal op zijn professionele oordeel afgaan bij de beslissing of hij gebruikmaakt van de verstrekke of openbaar gemaakte informatie. De overeengekomen opdrachtvoorwaarden moeten, als er gebruik wordt gemaakt van informatie die is verstrekt door de opdrachtgever, diens vertegenwoordigers of derden, expliciet vermelden in hoeverre daarvan is gebruikgemaakt.

IVS 2017

EVS 4

5. Toelichting

- 5.1 Het is de absolute verantwoordelijkheid van taxateurs dat zij (kunnen worden geacht te) beschikken over competenties en kwalificaties en niet gehinderd worden door een daadwerkelijke, potentiële of in de beleving bestaande belangenverstrengeling, of anderszins hebben verklaard dat er sprake is van een daadwerkelijke of schijnbare tekortkoming, en maatregelen hebben genomen om die te verhelpen, zodat zij de voorgenomen opdracht kunnen uitvoeren.
- 5.2 Onverwachte gebeurtenissen, zoals juridische geschillen, kunnen zich nog vele jaren na afronding van de oorspronkelijke taxatieopdracht voordoen.

Vervolg op volgende pagina

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

De historische context en de motivering achter bijzondere voorwaarden kunnen dan moeilijk te achterhalen zijn, tenzij deze op hetzelfde moment schriftelijk zijn vastgelegd. Uit die vastlegging blijkt dan ook of de taxatie is gebruikt voor andere doeleinden dan die waarvoor de taxatie was opgesteld.

5.3 Naast de voordelen voor de taxateur van een duidelijk en beknopt document dat vóór aanvang van de opdracht is opgesteld en afgestemd, zorgt dit document ervoor dat de opdrachtgever en diens adviseurs weten wat ze kunnen verwachten en kunnen beoordelen of wat ze krijgen is wat ze wilden en verwachtten.

5.4 Uitbestede taxaties - Het uitbesteden van werkzaamheden aan andere specialistische taxateurs of het inroepen van aanzienlijke professionele assistentie van derden behoeft de voorafgaande goedkeuring van de opdrachtgever. Die goedkeuring van de opdrachtgever dient schriftelijk te worden vastgelegd en in het taxatierapport te worden opgenomen.

5.5 Taxaties die aan een derde worden doorgegeven - Het risico bestaat dat taxaties die voor het ene doel worden opgesteld worden doorgegeven aan een derde en gebruikt voor een ander doel dat daarvan losstaat.

IVS 2017

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

Daarom moet in de opdrachtvoorwaarden elke aansprakelijkheid jegens derden worden uitgesloten en de beperkte aard van de taxatie, die uitsluitend bedoeld is voor het doel van de opdrachtgever, worden vermeld.

5.6 Taxaties die niet conform de EVS zijn - Indien een taxateur wordt gevraagd een taxatie uit te voeren op een grondslag die niet in overeenstemming is of die in strijd is met deze standaarden, dient de taxateur de opdrachtgever bij aanvang van de opdracht op de hoogte te stellen dat het rapport geldt onder het voorbehoud van afwijking van de EVS. Zie EVGN 10.

5.7 Taxaties die worden uitgevoerd met beperkte informatie of waar bijzondere uitgangspunten nodig zijn - Er kan zich een situatie voordoen waarin beperkte informatie, ontoereikende inspectiemogelijkheden of beperkte tijd beschikbaar is voor de taxateur. Zo kan bijvoorbeeld in sommige gevallen het rapport nodig zijn voor intern gebruik door het management, terwijl het in andere gevallen nodig kan zijn in verband met een fusie of overname, waarbij de factor tijd van essentieel belang is. In die gevallen dient de taxateur ervoor te zorgen dat de opdrachtvoorwaarden bevestigen dat het rapport alleen is bedoeld voor gebruik door de opdrachtgever en niet wordt gepubliceerd.

IVS 2017

Vervolg op volgende pagina

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

5.8 Een taxateur kan bijzondere uitgangspunten moeten hanteren of de opdrachtgever kan van hem verlangen dat hij de taxatie uitvoert op basis van bijzondere uitgangspunten. Men kan hierbij denken aan bijvoorbeeld: het uitgangspunt van bezit in onbewoonde staat waar het vastgoed verhuurd is; taxatie op basis van het uitgangspunt van een bouwvergunning die afwijkt van de daadwerkelijke vergunning; uitgangspunten waarbij een grondslag wordt geboden voor de taxatie van vastgoed met brandschade; bijzondere uitgangspunten bij de taxatie van verhandelbaar vastgoed.

IVS 2017

Onder die omstandigheden is het van essentieel belang dat in de opdrachtvoorwaarden duidelijk wordt vermeld dat in het taxatierapport, en alle publicaties op basis daarvan, in duidelijke bewoordingen de instructies moeten worden opgenomen in verband met de taxatie en het doel en de context van die taxatie, de mate van beperking van de inlichtingen en de gehanteerde uitgangspunten, de afhankelijkheid van de juistheid van de gebruikte informatiebronnen, het advies dat de taxatie weergeeft en de mate van afwijking van deze Standaarden.

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

5.9 In uitzonderlijke gevallen kan het passend en raadzaam zijn om taxaties met passende voorbehouden uit te brengen in situaties waarin de volgende beperkte omstandigheden gelden:

- de taxateur heeft het desbetreffende vastgoed reeds geïnspecteerd en is bekend met dat vastgoed en met de markt en de ligging daarvan; of
- de taxateur heeft voldoende gedetailleerde aanvullende informatie ontvangen van het management en/of interne taxateurs van de onderneming om de hiaten in de eigen inlichtingen van de taxateur te ondervangen.

IVS 2017

6. Onderbouwing van de taxatie

6.1 Voor een professionele taxatie is het nodig dat de taxateur het desbetreffende vastgoed in de context beoordeelt en onderzoek doet naar alle zaken die van belang zijn voor de waarde van het vastgoed en deze controleert. De kwaliteit van de taxatie hangt deels af van de kwaliteit van de informatie die wordt gebruikt bij het opstellen daarvan, zodat de taxateur alle bronnen en de datum van die informatie zal moeten controleren.

Vervolg op volgende pagina

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

Ook de marktomstandigheden die van belang zijn voor het desbetreffende vastgoed moeten worden bestudeerd, aangezien die, als ze deugdelijk zijn beoordeeld, deel uitmaken van de grondslag waarop beslissingen kunnen worden genomen. De gegevens die zijn verkregen nadat een taxatie is afgegeven moeten voldoende mogelijkheid bieden om na te gaan of de analyse en beoordeling in de benaderingswijze(n) om tot een advies van de gerapporteerde waarde voldoende waren voor het soort en de omvang van de taxatie.

IVS 2017

- 6.2 Vastgoedinspectie - In het kader van het verkrijgen van persoonlijke kennis van het desbetreffende vastgoed dient de taxateur het zelf te gaan bezichtigen. Daarbij zullen gewoonlijk het interieur van de gebouwen, de ligging en de omgeving worden geïnspecteerd om alle zaken vast te leggen die van belang lijken te zijn voor de waarde van het vastgoed. In uitzonderlijke gevallen kan er in opdracht of met toestemming van de opdrachtgever een beperktere inspectie plaatsvinden of kan de taxateur toestemming krijgen om uit te gaan van een inspectierapport dat is opgesteld door een derde. Dit dient dan in elk geval wel in het taxatierapport te worden vermeld.

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

Een taxatie die is gebaseerd op een inspectie door een derde brengt risico's mee voor wat betreft de kwaliteit van die inspectie en de interpretatie daarvan door de taxateur. De taxateur dient onder de aandacht te brengen dat zijn conclusie anders zou kunnen zijn geweest als hij het vastgoed persoonlijk deugdelijk had geïnspecteerd.

6.3 De aard van de inspectie op locatie hangt af van het vastgoed en nationale wetgeving, gebruiken en praktijken, maar de taxateur dient de belangrijkste kenmerken van het vastgoed en de locatie die van invloed zijn op de waarde vast te leggen.

6.4 De aard en de omvang van de vastgoedinspectie(s) zullen afhangen van het doel van de taxatie en de met de opdrachtgever overeengekomen grondslag. Er kunnen zich omstandigheden voordoen, zoals de verstrekking van een portefeuilletaxatie, waarbij het passend is om de inspectie(s) te beperken, bijvoorbeeld tot alleen de buitenzijde en de ligging op een bureautaxatie.

IVS 2017

Vervolg op volgende pagina

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

Indien er geen inspectie heeft plaatsgevonden, of indien die niet deugdelijk heeft plaatsgevonden waarbij alle benodigde informatie kon worden verzameld, moet dit worden vastgelegd in het taxatierapport of de verklaring, onder vermelding van de reden voor de beperking, aangezien factoren die van aanzienlijke invloed zouden kunnen zijn op de waarde van het vastgoed wellicht niet zijn aangegeven.

6.5 Taxaties “van achter het bureau”

-Een eerste taxatie van een object “van achter het bureau”, d.w.z. waarbij het object noch van buiten noch van binnen is geïnspecteerd, geldt niet als conform de EVS. Hertaxaties van achter het bureau kunnen EVS-conform zijn mits de taxateur is overtuigd dat de omgeving sinds zijn laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben en mits hij door de klant schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat er sinds de laatste inspectie geen aanmerkelijke wijzigingen aan het object zelf zijn aangebracht.

6.6 Er dient aandacht te worden gegeven aan het vaststellen van relevante punten van financiële, juridische of regelgevende aard met betrekking tot het vastgoed.

IVS 2017

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

- 6.7 Na inspectie van het vastgoed dienen taxateurs te trachten beschikbare (te koop respectievelijk te huur staande) vergelijkingsobjecten te vinden en te bestuderen, en deze uitgebreid te analyseren op een gewone grondslag voor wat betreft bewijs van prijzen en/of rendementen.
- 6.8 Voor taxaties ten behoeve van kredietverlening op onderpand is een objectieve beoordeling vereist van vastgoedspecifieke risicofactoren die verband houden met de structuur en de duur van het voorgenomen krediet. Zie EVGN 2.
- 6.9 De gerapporteerde cijfers moeten niet alleen worden vermeld maar ook onderbouwd. De taxatie is het eindresultaat van het door de taxateur uitgevoerde onderzoek, waaruit blijkt dat hij over de vaardigheid beschikt om gegevens vanuit verschillende bronnen te vergaren, die informatie efficiënt te gebruiken en een weloverwogen advies te verstrekken.
- 6.10 De inhoud van een taxatierapport wordt bepaald door het doel en de overeengekomen voorwaarden. In EVS 5 wordt de taxatierapportage behandeld.

IVS 2017

Vervolg op volgende pagina

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

IVS 2017

- 6.11 Indien de taxateur op de hoogte is van marktonzekerheid, volatiliteit of andere aangelegenheden die een risico meebrengen voor de waarde, dienen deze te worden bestudeerd en in de beoordeling te worden gerapporteerd. EVIP 2 biedt ondersteunende richtlijnen op het gebied van taxatiezekerheid en marktrisico.

7. Taxatiebeoordelingen

- 7.1 Om verschillende redenen, waaronder een mogelijke rechtszaak of welke verband houden met andere gevoelige kwesties, kan een taxateur worden gevraagd een taxatie die door een andere taxateur is opgesteld te beoordelen. In sommige gevallen kan het daarbij gaan om taxaties achteraf. Als gevolg daarvan zal de taxateur bijzondere zorg moeten betrachten alvorens ermee in te stemmen het werk van een andere taxateur te beoordelen. Er kunnen zich ook omstandigheden voordoen waarbij een dergelijke beoordeling extra vertrouwen in een taxatie kan geven of twijfel kan wegnemen of verminderen.
- 7.2 Bij omstandigheden waarin de taxateur betrokken kan zijn bij een beoordeling moet men bijvoorbeeld denken aan de situatie waarin:
- de taxatie ter ondersteuning dient van een intern uitgevoerde taxatie;

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

- de taxateur het werk van teams van onafhankelijke taxateurs wenst te coördineren; en
- een representatieve steekproef van vastgoedobjecten dient ter controle van de algehele nauwkeurigheid van de taxatie.

7.3 De opdracht aan de beoordelende taxateur kan variëren van een behoefte aan algemene opmerkingen over de methodiek en de naleving van standaarden tot een specifieke en grondige beoordeling van een individuele taxatie.

7.4 Incidenteel kan een taxateur worden gevraagd een taxatie te beoordelen die is uitgevoerd door het management of een interne taxatie van de opdrachtgever of een andere partij, dan wel om een hertaxatie uit te voeren met betrekking tot vastgoedobjecten die reeds bekend zijn bij de taxateur. In die gevallen dient de taxateur vooraf schriftelijk, in onderling overleg, de opdrachtvoorwaarden, de opgelegde beperkingen en de daaruit voortvloeiende aard van het voorbehoud voor het taxatierapport uiteen te zetten. Normaal gesproken is het raadzaam dat de taxateur de zaak bespreekt met de oorspronkelijke taxateur, hoewel dit soms niet mogelijk zal zijn, bijvoorbeeld in een gerechtelijke procedure.

IVS 2017

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

De beoordelende taxateur dient in de opdrachtvoorwaarden duidelijk met de opdrachtgever af te spreken of hem dit wel of niet is toegestaan. In het rapport dient duidelijk te worden aangegeven of besprekingen met de oorspronkelijke taxateur hebben plaatsgevonden.

IVS 2017

EVS 4 - Het taxatieproces

- 7.5 Een taxatierapport voor een dergelijke beoordeling kan soms beperkt zijn tot opmerkingen over de vraag of de gehanteerde grondslag passend was of, na een steekproeftaxatie van een representatieve dwarsdoorsnede, tot een algemenere verklaring omtrent de algehele nauwkeurigheid van de totale taxatie of de vraag of de Europese Taxatiestandaarden in acht zijn genomen.
- 7.6 De beoordelende taxateur dient (ten minste) te beschikken over alle feiten en gegevens die relevant zijn met betrekking tot de waardepeildatum waarvan de eerste taxateur is uitgegaan. Net als bij een eerste taxatie is een dergelijke beoordeling beter onderbouwd als hij een persoonlijke inspectie heeft uitgevoerd en alle juiste inlichtingen heeft ingewonnen.

6.1 Taxatieproces en -dossier

EVS 2016

Als hij niet over deze informatie beschikt dan dient die beperking, hoewel zijn zienswijze nuttig kan zijn voor de opdrachtgever, te worden aangetekend en mogen de daaruit voortvloeiende zienswijzen niet verder worden verspreid (tenzij dit verplicht is in het kader van een proces om tot een oplossing van een geschil te komen). Kritische opmerkingen die niet deugdelijk onderbouwd zijn, zouden lasterlijk kunnen zijn.

IVS 2017

Praktijkhandreikingen BV, LAV & Wonen, NRVt 2018

Dossiervorming

- a. De RT is verantwoordelijk voor de interne beheersing van het taxatieproces en voldoet aan de in de volgende artikelen opgenomen vereisten. Het is de RT die is verbonden aan een Taxatiebedrijf toegestaan de wijze waarop het Taxatiebedrijf invulling heeft gegeven aan de hierna opgenomen vereisten te hanteren, tenzij de RT weet of redelijkerwijs kon vermoeden dat die invulling in strijd is met de fundamentele beginselen zoals die zijn neergelegd in het Reglement Gedrags- en beroepsregels van het NRVt.
- b. Indien op grond van de Reglementen of wettelijke verplichtingen toegang verleend dient te worden tot een Taxatiedossier, draagt de RT zorg voor een snelle en zorgvuldige toegang tot de overwegingen die ten grondslag liggen aan de Professionele Taxatiedienst en het bijbehorende Taxatiedossier.
- c. De RT organiseert een zorgvuldige administratie (Taxatiedossier) van de Professionele Taxatiedienst. Het Taxatiedossier moet zodanig ingericht zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de Professionele Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:
 - de aard en omvang van de werkzaamheden;
 - de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
 - significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusies te komen.

Vervolg op volgende pagina

- d. In het Taxatiedossier neemt de RT minimaal de gegevens op waaruit kan worden afgeleid dat de RT de Taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:
- de ondertekende of langs elektronische weg bevestigde Opdrachtvoorwaarden;
 - relevante correspondentie;
 - overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
 - broninformatie;
 - verzonden concepten van het Taxatierapport;
 - alsmede de daarop ontvangen reacties;
 - het Taxatierapport zelf.
- e. Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de RT het Taxatiedossier op verzoek aan het NRVt te overleggen, dan wel anderszins aan het NRVt ter inzage te geven, zodat het NRVt kan beoordelen of de Professionele Taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.

Kanttekeningen

- De EVS vermelden heel duidelijk dat de opdrachtvoorwaarden en de grondslag voor de taxatie schriftelijk moeten worden vastgesteld en overeengekomen met de opdrachtgever voordat de taxatierapportage wordt opgesteld.
- De EVS leggen de focus op het feit dat de taxatie dient te worden onderzocht, opgesteld en schriftelijk moet worden gepresenteerd volgens een professionele standaard. De uitgevoerde werkzaamheden dienen daarnaast toereikend te zijn om de gerapporteerde waarde te onderbouwen.
- De IVS verlangen in het taxatieproces een objectieve houding van de RT. Dit komt de geloofwaardigheid van de taxatie ten goede. Opvallend is dat de IVS minder voorbeelden geven en minder expliciet zijn in welke eisen van de RT worden verlangd om tot een objectieve conclusie te komen.
- De IVS verwachten dan ook een adequate houding van de RT. Dit betekent een professionele houding in de controles en procedures die de RT hanteert, zodat de resultaten in het taxatierapport vrij zijn van vooringenomenheid.
- Het NRVt geeft in zijn praktijkhandreikingen een duidelijke beschrijving van het taxatiedossier. Opvallend is dat het zowel elementen van de EVS als van de IVS bevat.
- Het NRVt beschrijft heel duidelijk de verantwoordelijkheden van de RT ten aanzien van het taxatiedossier. Anderzijds geeft het NRVt de RT handreikingen en voorbeelden hoe om te gaan met het taxatiedossier. Dit past in het principe-based-karakter van de nieuwe NRVt-regelgeving.

6.2 Opdrachtvoorwaarden NRVt en PTA

NRVt Praktijkhandreikingen BV, LAV & Wonen

1. Opdrachtvoorwaarden

De Opdrachtvoorwaarden worden overeengekomen tussen de Register-Taxateur, respectievelijk het Taxatiebedrijf, en de Opdrachtgever, en worden voorafgaand aan de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst schriftelijk en gedetailleerd vastgelegd. In de Opdrachtvoorwaarden wordt (indien van toepassing) ten minste melding gemaakt van:

- de identiteit en status van de Register-Taxateur;
- de Opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- het doel van de taxatie;
- het taxatietype (volledige taxatie, hertaxatie en update);
- het onderwerp van de taxatie;
- het te taxeren belang;
- het type en de omvang van het Vastgoedobject of het belang en de aard van het gebruik (daaronder begrepen of bijvoorbeeld sprake is van vol eigendom, van een recht van erfpacht, recht van opstal of appartementsrecht);
- de Waardegrondslag;
- de Waardepeildatum en andere relevante data;
- de aard en bron van de informatie waarop de Register-Taxateur zich baseert;
- de Uitgangspunten en Bijzondere Uitgangspunten;

PTA 2014b

Aanbeveling 7:

Elke taxatieopdracht wordt bevestigd in een opdrachtbrief die namens de opdrachtgever en opdrachtnemer wordt ondertekend door tekeningsbevoegde personen. In de brief wordt onder andere vastgelegd of het een full valuation, hertaxatie of update betreft. Per genoemde taxatiesoort wordt nader ingegaan op de diepgang van de werkzaamheden en de wijze van rapportage van die werkzaamheden. Voor een definitie van de drie taxatiesoorten (full valuation, hertaxatie, update) wordt verwezen naar aanbeveling 10 en het schema in bijlage 2.

Naar analogie van het accountantsberoep wordt de opdrachtbrief veelal opgesteld door de taxateur en ter ondertekening voorgelegd aan de opdrachtgever. De opdrachtgever kan ook zelf de opdrachtbrief opstellen, zolang de brief maar alle elementen bevat (zoals opgenomen in bijlage 1) en door beide partijen is ondertekend.

Good practice

Tijdens de opdracht kan ervoor worden gekozen om de aard van de opdracht te wijzigen. Indien dit het geval is, zal hier specifiek melding van gemaakt moeten worden.

Vervolg op volgende pagina

6.2 Opdrachtvoorwaarden NRVt en PTA

NRVt Praktijkhandreikingen BV, LAV & Wonen

- de beperkingen in gebruik, distributie of publicatie van het Taxatierapport;
- de honorering van de Register-Taxateur;
- een verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het Vastgoedobject of de betrokken partijen;
- een bevestiging dat er geen sprake is van een potentiële belangenverstrengeling;
- de verklaring dat de Professionele Taxatiedienst zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de EVS en/of de IVS en de toepasselijke reglementen van NRVt.

(zie ook: EVS 4: 3.1 t/m 3.9; IVS 101: 20.3 t/m 20.6; IVS 104: 200)

PTA 2014b

Aanbeveling toelichtingsvereisten taxatierapport

Neem een verwijzing op naar de datum van de afgegeven opdrachtbrief.

(bijlage 9)

Bij het vaststellen van de opdrachtvoorwaarden moet de taxateur tot overeenstemming komen met de opdrachtgever over de omvang van de bezichtiging van het object of de objecten en de omvang van het onderzoek dat moet worden uitgevoerd. Als een object wordt bezichtigd, hangt de omvang van het onderzoek op locatie af van de aard van het object en het doel van de taxatie.

Kanttekeningen

- Het NRVt beschrijft dat de opdrachtvoorwaarden worden overeengekomen tussen de RT, respectievelijk het Taxatiebedrijf, en de Opdrachtgever. Daarnaast vermeldt het NRVt dat deze opdrachtvoorwaarden schriftelijk en gedetailleerd moeten worden vastgelegd, voorafgaand aan de uitvoering van de Professionele Taxatiedienst.
- Het NRVt geeft de verplichting aan de RT om in de opdrachtvoorwaarden vast te leggen welke Taxatiestandaard hij toepast. Indien de RT afwijkt van de gekozen Taxatiestandaard moet hij of zij dit vastleggen in de Opdrachtvoorwaarden en in het Taxatierapport.
- Het PTA geeft aanbevelingen voor de opdrachtvoorwaarden. Ze zijn niet verplicht, aangezien ze aangeduid worden met 'good practices.' 'Good' betekent niet verplicht. Het PTA onderscheidt verschillende soorten taxatieproducten, die verschillende analytische diepgang behoeven. Dit is duidelijk tegengesteld aan wat de IVS en EVS en het NRVt aangeven, die eerder een aantal basisvereisten opstellen waaraan elke taxatie moet voldoen omdat ze wél verplicht zijn.

- *Opdrachtbrief en bevestiging: minder makelaar, meer accountant.* De onafhankelijkheid van de taxateur is een doel op zich. De eerste aanbeveling onderscheidt de rol van de taxateur duidelijk van die van de makelaar en stelt deze beroepen zelfs tegenover elkaar (objectief, ongeacht het belang van de klant, versus subjectief, in het belang van de klant). Daarnaast doet het PTA verschillende praktische aanbevelingen om deze onafhankelijkheid van de taxateur te waarborgen. Aanbevelingen 7, 8 en 9 adviseren een opdrachtbrief en opdrachtbevestiging waarin de opdrachtgever verantwoordelijk is voor de juistheid en volledigheid van de informatie aan de taxateur. Dit komt neer op een verschuiving richting de praktijk van de accountants. Daarnaast moet de opdrachtbrief ook het doel, de diepgang en de methodiek bevatten, waardoor deze punten formeel vastgelegd worden, zoals gesteld in aanbeveling 10.
- *Uitgangspunten PTA.* Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten dienen vooraf vastgelegd te worden in de opdrachtbrief. Dit betekent dat de taxateur vooraf al een bepaalde kennis van het object in kwestie dient te hebben, om zodoende (bijzondere) uitgangspunten voor aanvang van de taxatie met opdrachtgever te bevestigen. Hieraan zijn wel een aantal vereisten verbonden, zoals te lezen is in aanbevelingen 13 en 14. De taxateur dient uit te leggen waarom een bijzonder uitgangspunt afwijkt van de bekende feiten, waarom dit uitgangspunt toch realistisch is en waarom het relevant is. Verder moet het waardeverschil met de situatie zonder dit bijzondere uitgangspunt aangegeven worden. Uitgangspunten en veronderstellingen moeten uitdrukkelijk verantwoord worden in het taxatierapport. Zo dienen deze niet alleen gemeld te worden, conform de EVS en IVS, maar ook beschreven, toegelicht en in waarde uitgedrukt te worden. Indien mogelijk moet ook weergegeven worden op welke bron men een uitgangspunt baseert en of dit waarneembare marktinformatie is. De uitgangspunten hebben ook betrekking op de referentietransacties. Het impliciete uitgangspunt is immers dat deze vergelijkbaar zijn met een eventuele verkoop van het vastgoed. Daarom verdienen deze referentieobjecten elk nauwkeurig vergeleken te worden met het te taxeren object, om zodoende een precies inzicht te geven in de vergelijkbaarheid van de referenties.
- *Toegevoegde waarde PTA.* De toegevoegde waarde van de PTA-aanbevelingen ligt in de nadruk op de te volgen taxatiemethode, de reikwijdte en de te gebruiken disconteringsvoet. Deze zijn preciezer uitgewerkt en gedefinieerd dan in de EVS en IVS. De PTA-aanbevelingen zijn direct praktisch toepasbaar, in tegenstelling tot de nadruk van de EVS en IVS. Het is daardoor naast een goede aanvulling op de EVS of IVS ook een uitwerking van beide standaarden. De PTA-aanbevelingen richten zich daarnaast nog op contractuele onafhankelijkheid, organisatorische aspecten van taxateurs en kwaliteitsborging binnen de organisatie.

7. Rapportage

In dit hoofdstuk behandelen we na een inleiding (7.1) de rapportagevereisten van EVS 5 (Rapportage inzake taxatie, 7.2) en de IVS 2017 (Rapportage, 7.3). We plaatsen ze niet naast elkaar, omdat de EVS veel uitgebreider zijn dan de IVS. Daarna behandelen wij de Praktijkhandreikingen NRVt Wonen, BV en LAV (7.4). De praktijkhandreikingen van BV en LAV zijn gelijklopend voor wat betreft het taxatierapport. De handreiking Wonen bevat een aantal extra onderdelen. De handreikingen bevatten tal van checklists die voor de praktijk van belang zijn. We sluiten in paragraaf 7.5 af met een checklist op trefwoorden die voorkomen in de EVS, IVS en de NRVt Praktijkhandreikingen Wonen, BV en LAV. We laten de Praktijkhandreiking WOZ en het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt onbesproken, vanwege de vele specifieke bepalingen en -context.

7.1 Inleiding

Door de nieuwe constellatie van NRVt-reglementen en -Praktijkhandreikingen is het belang van de EVS en IVS voor de rapportage toegenomen. De RT dient de rapportagevereisten van de internationale standaarden voorop te stellen en daarnaast de Praktijkhandreikingen te gebruiken. In het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVt worden nog steeds uitgebreide, gedetailleerde eisen gesteld ten aanzien van de taxatierapporten (bijlagen bij het Subreglement).

EVS 5 stelt kort maar krachtig:

‘De taxatie dient te worden gepresenteerd in een duidelijke schriftelijke vorm volgens een professionele norm, transparant voor wat betreft de opdracht, het doel, de grondslag, de methode, de conclusie en het beoogde gebruik van de taxatie zoals vermeld in de overeengekomen opdrachtvoorwaarden.’

De EVS onderkennen onder meer ‘beknopte rapporten’, ‘taxaties vanachter het bureau’, ‘conceptrapporten’. Daarmee kan een RT een waaier van rapportagevormen aanbieden. Met name de EVS geven een uitgebreide beschrijving van onderwerpen

(zie EVS 4.2.6) die de taxateur als checklist kan gebruiken. De EVS kennen ook nog het Taxatiecertificaat. We kennen een dergelijk product in Nederland niet. Ten slotte is nog paragraaf 5.3 interessant, waarin 'een waarde op langere termijn' wordt besproken.

IVS 103 'Rapportage' omvat slechts twee pagina's en behandelt 'taxatierapporten' en 'taxatiebeoordelingsrapporten'. De standaard bevat summiere aanwijzingen als we deze vergelijken met de EVS. In paragraaf 20.2 stelt men: 'Deze standaard stelt geen specifieke eisen aan de vorm of opzet van het rapport. Het rapport moet echter wel toereikend zijn om de beoogde gebruikers te informeren over de reikwijdte van de taxatieopdracht, de uitgevoerde werkzaamheden en de bereikte conclusies.' Voor de taxateur is het van belang kennis te nemen van IVS 101 (Reikwijdte van de werkzaamheden) en IVS 102 (Onderzoek en naleving), dat ook voorwaarden rond rapportages bevat.

De Praktijkhandreikingen bevatten een aantal taxatietypen: 'volledige taxatie', 'hertaxatie', 'markttechnische update'. De handreikingen geven een nadere uitleg van en invulling aan de regels uit de EVS en IVS en zijn van toepassing op de RT's die een PTD verrichten. Deze handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan RT's in principe moeten voldoen om kwalitatief toereikende PTD's te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreiking is weergegeven, kunnen RT's in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. De RT moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het Taxatiedossier en het Taxatierapport.' De Praktijkhandreikingen besteden veel aandacht aan de inhoud van het taxatierapport. Er worden regels gegeven voor:

- de waardegrondslag (Marktwaarde, Uitgangspunten, Bijzondere uitgangspunten);
- het taxatierapport;
- de taxatietypen (volledig, hertaxatie, markttechnische update);

- kwalitatieve gevoeligheidsanalyse;
- gebeurtenissen na inspectiedatum en na de Waardepeildatum;
- input-/outputparameters en referentiegegevens;
- de toegepaste waarderingsmethode;
- schattingsonzekerheid;
- back-testing;
- de plausibiliteitstoets.

De bijlagen bevatten uitgebreide checklists met onder meer rapportagevereisten voor volledige taxaties, hertaxaties en markttechnische updates.

7.2 EVS 5 Rapportage inzake taxatie

1. Inleiding

De waarde zoals die door de taxateur wordt beoordeeld, moet helder en effectief aan de klant worden gecommuniceerd. Het taxatierapport is het document op basis waarvan de klant zijn beslissingen zal nemen. Het is derhalve van belang dat dit rapport exact is, zowel voor wat betreft de daarin gedane uitspraken als voor wat betreft eventuele expliciet gemaakte voorbehouden en reserves.

2. Toepassingsgebied

Deze standaard betreft het taxatierapport waarin de taxateur de klant informeert over de vastgestelde waarde.

3. Taxatierapportage - definities

3.1 In de EU-verordening kapitaalvereisten 575/2013 wordt zowel marktwaarde als hypotheekwaarde gedefinieerd, in overeenstemming met de in de EVS uiteengezette definities. Hierin wordt vervolgens in artikel 229 gesteld dat:

‘Een instelling verlangt dat de onafhankelijke taxateur de marktwaarde op doorzichtige en heldere wijze in documentatie vastlegt.’

en

‘De instellingen verlangen dat de onafhankelijke taxateur [de hypotheekwaarde] op doorzichtige en heldere wijze in documentatie vastlegt.’

Dit is maar één voorbeeld van een wettelijke vereiste voor transparante en heldere rapportage, in dit geval met betrekking tot taxaties voor Europese banken en financiële instellingen in het kader van gedekte leningstransacties.

- 3.2 Het vastleggen van de marktwaarde (of de hypotheekwaarde) in documentatie komt aan de orde in het taxatierapport.
- 3.3 Een taxatierapport documenteert de reikwijdte, belangrijkste uitgangspunten, waardebepalingsmethoden en conclusies van een opdracht. Het rapport geeft een professioneel waardeadvies, gebaseerd op een erkende taxatiegrondslag, of erkende taxatiegrondslagen, binnen het kader van de Europese taxatiestandaarden.
- 3.4 De termen 'taxatiecertificaat', 'waardecertificaat' en 'waardeverklaring' hebben in bepaalde landen een specifieke betekenis voor het karakteriseren van wettelijke documenten. Wat die documenten met elkaar gemeen hebben, is dat er een eenvoudige waardebevestiging voor vereist is, zonder dat de context, de daaraan ten grondslag liggende uitgangspunten of analytische processen achter het uitgebrachte advies hoeven te worden beschreven.

4. Het taxatierapport of -certificaat

4.1 Algemeen

- 4.1.1 Een taxatierapport dient schriftelijk te zijn en op een betrouwbare en voor de gebruikers en klanten begrijpelijke wijze te zijn opgesteld en gepresenteerd. Dit geldt zowel voor een rapport waarin de marktwaarde wordt gecommuniceerd als voor rapporten betreffende alle overige taxatiegrondslagen, aangezien dit zowel de taxateur als de klant zekerheid biedt.
- 4.1.2 Het taxatierapport dient de instructies voor de opdracht te vermelden, de grondslag en het doel van de taxatie, en de resultaten van de analyse die heeft geleid tot het waardeadvies, inclusief, waar van toepassing, de gehanteerde vergelijkingswaarden. Ook kan het rapport een toelichting bevatten op de gehanteerde analytische processen tijdens de taxatie en de onderbouwende informatie uiteenzetten.
- 4.1.3 Het taxatierapport dient een helder en ondubbelzinnig advies te geven ten aanzien van de waarde op de waar-

depeildatum, waarbij in voldoende gedetailleerde mate alle zaken die in de voorwaarden en bepalingen van de opdrachtovereenkomst met de klant zijn overeengekomen en alle overige belangrijke punten staan vermeld en eventuele misverstanden ten aanzien van de reële toestand van het object worden uitgesloten.

- 4.1.4 Het rapport mag niet voor tweeeërlei uitleg vatbaar zijn; het mag de lezer op geen enkele wijze op het verkeerde been zetten of een verkeerde indruk wekken. Om deze en andere redenen dient het rapport zo te zijn geschreven dat het begrijpelijk is voor een persoon zonder kennis van het betreffende object of van taxaties.
- 4.1.5 Het rapport moet objectief zijn. Op basis van de inhoudelijke kracht van het rapport worden besluiten genomen en wordt financiering toegezegd of ingetrokken. Als de taxateur een uitgesproken mening heeft over de pluspunten of minpunten van het object, dan moet die op een beredeneerde en objectieve wijze worden geformuleerd, zodat de lezer de uiteindelijke conclusie begrijpt.
- 4.1.6 Als de taxateur met een taxatie is belast waarbij belangenverstrengeling op de loer ligt, dient die potentiële belangenverstrengeling te worden vermeld met een schriftelijk bewijs van het feit dat de klant hiervan op de hoogte is gebracht en inclusief vermelding van de maatregelen die zijn getroffen om te waarborgen dat de potentiële belangenverstrengeling de objectiviteit van de taxateur niet heeft geschaad.
- 4.2 Inhoud van een taxatierapport
 - 4.2.1 Het staat de taxateur vrij om zelf de vorm en inhoud van het rapport te bepalen, mits de specifieke instructies die hij van de klant heeft ontvangen worden opgevolgd en relevant zijn voor het doel van de taxatie en het door de klant beoogde gebruik van de taxatie.
 - 4.2.2 Een taxatierapport dient op adequate wijze verslag te doen van alle zaken die staan vermeld in de opdrachtvoorwaarden (zie EVS 4, hoofdstuk 3).
 - 4.2.3 Taxaties worden verricht voor diverse verschillende klanten om diverse verschillende redenen en voor diverse verschillende gelegenheden. In sommige gevallen zal de klant het object goed kennen, in andere gevallen kan hij het leren

kennen door erover te lezen in het verslag van de taxateur. In sommige gevallen zal het rapport worden gebruikt in het kader van het besluitvormingsproces voor een grote investering of desinvestering, terwijl in andere gevallen de klant slechts wil weten wat de huidige waarde van zijn portefeuille is. In sommige gevallen zal het rapport worden doorgegeven aan derden, terwijl in andere gevallen de klant als enige van de inhoud kennisneemt.

4.2.4 Dit alles in ogenschouw nemende hangen de inhoud, de lengte en de gedetailleerdheid van het taxatierapport noodzakelijkerwijs af van het doel van de taxatie en het profiel en de behoeften van de klant. Welke vorm en inhoud het rapport krijgt, moet derhalve met de klant worden overeengekomen aan het begin van de opdracht en schriftelijk in de opdrachtvoorwaarden worden bevestigd.

4.2.5 Taxatierapporten vallen in het algemeen in een van de twee volgende categorieën: 'volledige' taxaties en taxaties waarvoor een beknopter verslaglegging toereikend is. De lengte en mate van gedetailleerdheid van volledige taxatierapporten verschillen niettemin ook afhankelijk van het doel van de taxatie en de behoeften van de klant.

4.2.6 Een volledig taxatierapport zal in zijn algemeenheid de volgende onderwerpen behandelen, maar niet noodzakelijkerwijs op dezelfde wijze of in dezelfde volgorde:

a. De grondslag voor de opdracht en de taxatie

- De klant en de opdracht: de naam van de klant en de gedetailleerde instructies aan de taxateur (het is raadzaam om een afschrift van de opdrachtvoorwaarden als bijlage op te nemen).
- Gebruik door derden: waar is overeengekomen dat bepaalde geïdentificeerde derden zich op het rapport zullen verlaten, moeten die derden met name worden vermeld.
- Het object: naam (indien van toepassing) en adres van het object.
- Het juridische belang van het object dat wordt getaxeerd (eigen grond, erfpacht enz.).
- Het doel van de taxatie.
- Grondslag voor de taxatie (bijv. marktwaarde) en verwijzing naar de relevante EVS of de wet of het

voorschrift dat de taxatiegrondslag definieert.

- Bijzondere uitgangspunten: als er eventuele bijzondere uitgangspunten moeten worden gehanteerd, dan dient dit te worden vermeld (in de zin van EVS 1).
- De waardepeildatum.
- De datum van het rapport.
- De status van de taxateur (extern of intern en of hij wel of niet als onafhankelijk wordt beschouwd). Bevestiging dat de taxateur de vereiste ervaring en kennis van de markt heeft om een deugdelijke taxatie te kunnen verrichten.
- Gebruik van gespecialiseerde taxateurs of adviseurs: als de tekenende taxateur gebruik heeft gemaakt van diensten van specialisten (derden), dan moet de identiteit van deze derden worden vermeld.
- Bevestiging dat er geen sprake is van potentiële belangenverstrengeling. Als er wel sprake is geweest van potentiële belangenverstrengeling, dan moet het rapport vermelden dat de klant hiervan op de hoogte is gebracht en welke maatregelen er zijn getroffen om te waarborgen dat de objectiviteit van de taxateur hierdoor niet is geschaad.

b. Uitgevoerde onderzoeken

- De inspectie: datum van inspectie, naam van de inspecteur, mate waarin de zaak is geïnspecteerd. Als de inspectie minder grondig is verricht dan voor het relevante type taxatie doorgaans vereist is, moet dit worden vermeld.
- Vloeroppervlak: het type oppervlak (bijv. netto verhuurbaar, bruto verhuurbaar enz.) dient te worden vermeld, evenals de bron van de oppervlakken.
- Ontvangen en onderzochte documenten: de taxateur moet vermelden welke documenten hij heeft ontvangen evenals, indien van toepassing, welke relevante documenten hem niet ter hand zijn gesteld.
- Gebruik van informatie die van de klant en van derden is verkregen: er moet een verklaring worden opgenomen indien er is gebruikgemaakt van dergelijke informatie.

- Uitgangspunten: de taxateur dient het te vermelden indien hij belangrijke uitgangspunten heeft gehanteerd ten aanzien van documenten of informatie waarover hij geen beschikking had of ten aanzien van informatie die hij niet kon verifiëren.
- Niet uitgevoerde onderzoeken: om alle twijfel weg te nemen is het raadzaam om in het rapport alle eventuele onderzoeken te vermelden die niet zijn uitgevoerd en waarvan de resultaten effect zouden kunnen hebben op de waarde. Typische voorbeelden zijn onderzoeken naar milieu/omgeving en verontreiniging, tests van technische installaties enz. Waar van toepassing dient de taxateur aan te geven hoe de gerapporteerde waarde zou kunnen worden beïnvloed indien dergelijke onderzoeken tot ongunstige conclusies zouden hebben geleid.
- Voorbehouden: het is standaardpraktijk dat de taxateur voor een aantal van die zaken een voorbehoud opneemt. Het is raadzaam om voorbehouden niet klakkeloos op te nemen. De taxateur moet ervoor zorgen dat eventuele opgenomen voorbehouden betrekking hebben op het object en de taxatie.

c. Het object

- Locatie.
- Beschrijving.
- Staat van onderhoud.
- Milieuaspecten in verband met het object (verontreiniging enz.), inclusief energieprestatiebeoordelingen.
- Technische installaties: indien er een aanzienlijke hoeveelheid installaties en apparatuur aanwezig is, dient de taxateur expliciet te vermelden welke daarvan bij de taxatie van het object zijn meegenomen en welke niet.
- Waar van toepassing moet de taxateur vermelden of de taxatie goodwill of onlichamelijke zaken omvat (bijv. bij hoteltaxaties).

d. De juridische situatie

- Vruuchtgebruik: inclusief opmerkingen over eventuele overeenkomsten, beperkingen of plichten die van invloed zouden kunnen zijn op de waarde.

- Huurovereenkomsten: met de namen van eventuele huurders, informatie over de belangrijkste huurvoorwaarden, het aantal lopende huurcontracten en alle eventuele bepalingen op grond waarvan gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomst daarvan kan worden afgeweken.
- Stadsplanning en ruimtelijke planning: informatie over het huidige bestemmingsgebied.

e. De markt

- Identificatie van de markt waarbinnen het object valt,
- Voldoende informatie over de markt die de klant in staat stelt om te begrijpen hoe het object zich ertoe verhoudt.
- Vergelijkingswaarden: informatie over transacties in verband met vergelijkbare objecten wordt normaal gesproken verstrekt als onderdeel van een volledig taxatierapport.

f. De taxatie

- Methodiek: welke benaderingen en welke methoden zijn toegepast.
- Belangrijkste uitgangspunten: ten aanzien van kapitaalwaarden, huurwaarden en overgenomen opbrengsten. Het is raadzaam om de keuze voor deze belangrijkste gegevens toe te lichten onder verwijzing naar de vermelde vergelijkingswaarden.
- Aanvullende uitgangspunten: indien de karakteristieken van het object bepaalde aanvullende uitgangspunten vereisen (zoals wederverhuur van momenteel leegstaande ruimte), gegevens met betrekking tot de gehanteerde uitgangspunten.
- Als er sprake is van een recente transactie die verband houdt met het betreffende object of als de taxateur is geïnformeerd over een voorlopig overeengekomen koopsom, dient het rapport te vermelden in welke mate die informatie als bewijs van waarde is aanvaard.
- Taxatieonzekerheid: in die gevallen waar sprake is van een hoge mate van onzekerheid ten aanzien van de hoogte van waarde, huursommen of opbrengsten, moet de taxateur dit hier aangeven.

- Bijzondere uitgangspunten: als er van een bijzonder uitgangspunt wordt uitgegaan, dan moet worden vermeld hoe de taxateur daarmee is omgegaan voor wat betreft de overgenomen gegevens.

g. Conclusie

- De gerapporteerde waarde dient helder en ondubbelzinnig te worden vermeld, samen met een bevestiging dat er voldoende onderzoek is gedaan om het advies van de gerapporteerde waarde te billijken.
- Een duidelijke verklaring ten aanzien van het al of niet opnemen van transactiekosten zoals btw, kosten enz. in de gerapporteerde waarde.
- Valuta: de gerapporteerde waarde dient duidelijk aan te geven welke valuta voor de taxatie is gehanteerd. Indien de waarde wordt gerapporteerd in een andere valuta dan de valuta die wordt gebruikt in het land waar het object is gelegen, dient het rapport te vermelden of de waarde is vastgesteld in de lokale valuta en vervolgens is omgerekend naar de secundaire valuta, in welk geval de waarde in de lokale valuta en de gehanteerde omrekeningskoers ook dient te worden vermeld, of dat de waarde rechtstreeks in de secundaire valuta is vastgesteld. In het tweede geval moet de taxateur aangeven of wijzigingen in de wisselkoers tussen de lokale valuta en de secundaire valuta van invloed zijn op de gerapporteerde waarde.
- Beperkingen ten aanzien van onderzoeken en informatiebeschikbaarheid: indien onderzoeken, de inspectie of de informatiebeschikbaarheid niet zo volledig zijn/ is als de taxateur normaliter zou wensen en een vollediger informatiebeeld mogelijk zou kunnen leiden tot een andere waardering, dan moet dit in de conclusie van het rapport uitdrukkelijk worden vermeld.
- Beperkingen ten aanzien van het rapport: op dit punt, of elders in het rapport, wil de taxateur mogelijk melding maken van eventuele beperkingen waaraan het rapport is onderworpen voor wat betreft publicatie, gebruik door derden enz.
- Het taxatierapport moet worden ondertekend door een taxateur met de geschikte kwalificaties en moet worden gedateerd.

4.2.7 Taxaties voor specifieke doeleinden, bijvoorbeeld commerciële gedekte leningen of verkrijging, hebben mogelijk te maken met door de klant gestelde aanvullende of alternatieve vereisten, zoals een verwijzing naar de geschiktheid van het betreffende object voor de beoogde lening. Wanneer de voorwaarden van de lening niet bekend zijn gemaakt, moet de taxateur een advies uitbrengen op basis van reguliere leenvoorwaarden met, waar van toepassing, inachtneming van het profiel voor risicogereleerde criteria voor taxaties, die zijn gepubliceerd door de Europese Hypotheek Federatie (zie bijlage C van EVGN 9).

4.2.8 Aanvullende punten: in sommige gevallen kan het noodzakelijk zijn om te verwijzen naar de volgende punten, die doorgaans in de opdrachtvoorwaarden zullen zijn opgenomen:

- Objecten waarvan de bouw gaande is of waarvan de bouw wordt overwogen: het bestaande toegestane gebruik, de omgevingsvergunning of potentiële omgevingsvergunning voor alternatief gebruik, inclusief eventuele of werkelijke impact op de waarde op de opgegeven waardepeildatum.
- Elke eventuele bijzondere of synergetische waarde (of synergiewaarde) waarvan sprake kan zijn en of een dergelijke waarde alleen beschikbaar is voor de huidige eigenaar of dat deze met de overdracht van de eigendom op een nieuwe eigenaar wordt overgedragen.
- Alle eventuele ongebruikelijke marktomstandigheden op de opgegeven waardepeildatum en of er een taxatieonzekerheid ten aanzien van een kleine hoeveelheid betrouwbaar vergelijkbaar bewijs, opmerkelijke volatiliteit of andere gespecificeerde factoren in aanmerking is/ zijn genomen of genegeerd om te komen tot een waardeadvies (zie ook EVIP 2, Taxatiezekerheid en marktrisico).
- Alle eventuele recente of voorgestelde wijzigingen van het object, de onmiddellijke of plaatselijke omgeving of wetgeving die van invloed zou(den) kunnen zijn op de waarde en, waar een dergelijke invloed wordt gemeld, in welke mate. Zaken die in deze categorie zouden

kunnen vallen zijn onder meer potentiële of werkelijke verontreiniging, schadelijke materialen of titel.

- 4.2.9 Het rapport zal ook aanvullend relevant materiaal moeten omvatten indien het object als belegging wordt of zal worden gebruikt, volledig is of zal worden uitgerust als handelsentiteit, voor ontwikkelingsactiviteiten wordt of zal worden gebruikt of wordt of zal worden verbouwd of gerenoveerd.
- 4.2.10 De taxateur dient te bevestigen of hij tijdens de uitvoering van de taxatie kennis heeft gekregen van zaken die van invloed zouden kunnen zijn op de gerapporteerde cijfers. Dergelijke zaken zouden onder meer potentiële verontreiniging op of nabij het betreffende vastgoed, de aanwezigheid van schadelijke materialen of kwesties in verband met titel kunnen omvatten.
- 4.2.11 In gevallen waarbij de markt voor het object dat wordt getaxeerd te maken heeft met ongebruikelijke onzekerheid en die onzekerheid relevantie heeft voor de taxatie, dan moet de taxateur behoedzaam te werk gaan, de kwestie onder de aandacht van de klant brengen en in zijn rapport overeenkomstige verklaringen opnemen (zie EVIP 2, Taxatiezekerheid en marktrisico).
- 4.2.12 Geldigheidsduur van de gerapporteerde waarde: in het algemeen gesproken worden taxaties opgesteld onder verwijzing naar een specifieke waardepeildatum. Als zodanig kan de waarde strikt genomen op de dag na de waardepeildatum zijn gewijzigd. Niettemin zullen klanten er over het algemeen van uitgaan dat ze gedurende een bepaalde periode na de waardepeildatum kunnen afgaan op een taxatie. Het kan zijn dat de taxateur onder bepaalde omstandigheden een termijn in aanmerking wil nemen en expliciet de termijn vermeldt waarna de taxatie niet langer als geldig mag worden gezien. Dit kan voorname relevantie hebben wanneer waarden volatiel zijn. Dit kan in sommige landen of in de vereisten van de overeenkomst zijn gespecificeerd.
- 4.2.13 Alle taxatierapporten moeten een verklaring bevatten met de strekking dat de gekwalificeerde taxateur die jegens de klant voor de taxatie verantwoordelijk is, heeft voldaan aan de vereisten van deze Europese taxatiestan-

daarden. De taxateur dient te vermelden in welke mate en om welke redenen er eventueel is afgeweken van de standaarden of in voorkomende gevallen te verklaren waarom een belangrijk onderdeel van het taxatieproces achterwege is gelaten.

4.3 Beknopte rapporten

4.3.1 In veel gevallen kan worden volstaan met een beknoptere rapportage. Een gangbaar voorbeeld hiervan is een geactualiseerde versie van een eerder taxatierapport. Niettemin dient de taxateur, alvorens akkoord te gaan met een beknoptere rapportage, zich er altijd van te vergewissen dat een dergelijke beknoptere rapportage niet misleidend of ongepast is, afhankelijk van de aard van het object, het doel van de taxatie, de personen die waarschijnlijk besluiten zullen baseren op het rapport en anderszins van het rapport gebruik zullen maken.

4.3.2 In het bijzonder, en ondanks het gebruik van een beknoptere rapportage, moet de taxateur zich ervan vergewissen dat de nodige aandacht wordt geschonken aan eventuele bijzonderheden met een significante impact op zijn waardebeoordeling, zoals daar zijn:

- eventuele ongebruikelijke kenmerken van het object die een belangrijke impact op de waarde hebben, zoals bepaalde aspecten in verband met de locatie, de toestand of de juridische situatie;
- eventuele belangrijke beperkingen met betrekking tot zijn onderzoeken en eventuele aanbevelingen voor nadere onderzoeken;
- eventuele gehanteerde bijzondere uitgangspunten en het effect daarvan op de waarde;
- eventuele belangrijke voorbehouden die gevolgen hebben voor de gerapporteerde waarde.

4.4 Beknopt rapport of 'taxatiecertificaat'

4.4.1 De term 'taxatiecertificaat' heeft in verschillende landen uiteenlopende betekenissen gekregen, te weten:

- Een beknopte rapportage, waarin de belangrijkste punten op beknopte wijze worden behandeld.
- Een inleidend beknopt document bij een rapport met

betrekking tot een vastgoedportefeuille, in verband met punten die algemeen gelden voor de taxatie van alle objecten in de portefeuille.

- Een korte, formele bevestiging van de waarde, die in sommige landen wettelijk verplicht is. Afhankelijk van de nationaliteit van de lezer zou de term 'taxatiecertificaat' hem wellicht doen geloven dat het document dat voor hem ligt een wettelijke status heeft die mogelijk niet bedoeld was. Omdat taxatierapporten steeds vaker ook worden gelezen door mensen in andere landen, doen taxateurs er goed aan om termen als 'taxatiecertificaat' te vermijden als dit tot verwarring onder potentiële lezers zou kunnen leiden.

4.4.2 Als de taxateur wordt verzocht om een samenvatting van zijn conclusies te geven ten aanzien van de waarde van het object op de waardepeildatum, kan hij dit doen in een afzonderlijk document of een document dat is opgenomen in het taxatierapport, waarvan het een samenvatting kan zijn. Dit document zou moeten verwijzen naar het taxatierapport en vermelden dat de lezer voor een volledig begrip van de gerapporteerde waarde kennis dient te nemen van het oorspronkelijke rapport.

4.4.3 In landen waar een taxateur op grond van wetgeving of staande praktijk wordt geacht om het bedrag van de taxatie van het object officieel te bevestigen, dan gebeurt dit doorgaans door middel van een korte brief, met de volgende inhoud:

- naam en adres van de klant;
- gegevens van het object (adres en beknopte omschrijving, waaronder het gebruiksdoel);
- de waardepeildatum;
- het doel van de opdracht;
- de datum van het certificaat;
- eventuele uitgangspunten waarop de taxatie is gebaseerd;
- eventuele ongebruikelijke aspecten in verband met het object of de taxatie die een aanmerkelijke impact hebben gehad op de gerapporteerde waarde; dit niet vermelden zou lezers mogelijk kunnen misleiden;
- naam, adres en kwalificaties van de taxateur.

4.4.4 Dezelfde elementaire vereisten die gelden voor een taxatierapport zijn ook van toepassing op dat certificaat of die brief. De brief moet objectief, ondubbelzinnig en helder geformuleerd zijn, zodat deze begrijpelijk is voor een persoon zonder kennis van het betreffende object of van taxaties. De brief mag niet misleidend zijn of een verkeerde voorstelling van zaken geven. De brief moet overeenkomen met de instructies van de klant. De brief dient relevant te zijn voor het doel van de taxatie en het door de klant beoogde gebruik van de taxatie.

4.5 Rapporten op basis van taxaties vanachter het bureau

4.5.1 Om eventuele twijfel weg te nemen, is een eerste taxatie van een object 'vanachter het bureau', d.w.z. waarbij het object noch van buiten noch van binnen is geïnspecteerd, niet conform de EVS.

4.5.2 Hertaxaties (d.w.z. vanaf de tweede taxatie wanneer een object reeds voor het eerst is getaxeerd) vanachter het bureau kunnen EVS-conform zijn mits de taxateur ervan is overtuigd dat de omgeving sinds zijn laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben en mits hij door de klant schriftelijk bevestigd heeft gekregen dat er sinds de laatste inspectie geen aanmerkelijke wijzigingen aan het object zelf zijn aangebracht.

4.5.3 In een rapport dat betrekking heeft op een taxatie vanachter het bureau dient de taxateur derhalve:

- duidelijk te vermelden dat hij het object noch van binnen noch van buiten heeft geïnspecteerd; en
- dat de reden hiervoor is dat de omgeving bij zijn weten sinds de laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben; en
- dat bij zijn weten (of op basis van de door de klant verstrekte informatie) het object zelf sinds de laatste inspectie niet zodanig is gewijzigd dat dit een aanmerkelijke impact op de waarde zou hebben.

4.6 Conceptrapporten

4.6.1 Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij het van

correct handelen getuigt om vooraf een concept van een taxatie in verkorte vorm te verstrekken, dat niet voldoet aan deze Europese taxatiestandaard. In dergelijke gevallen moet het bestaan van een toekomstig gedetailleerd rapport of een eerder uitgegeven uitgebreid certificaat worden vermeld, waarnaar ook moet worden verwezen, en moet duidelijk worden gemaakt dat het conceptrapport niet het definitieve document betreft en de klant of derden zich er niet op mogen verlaten.

- 4.6.2 De taxateur dient in geen geval toe te geven aan enige druk om een voorlopige ('concept')waarde of voorlopig (concept)rapport te verstrekken voordat hij zelf in de gelegenheid is geweest om het object te inspecteren en te beoordelen en alle voor de taxatie relevante informatie heeft kunnen overwegen. Als er te vroeg een uitspraak over de waarde wordt gedaan, bestaat het gevaar dat de taxateur zich hierdoor later onder druk gezet voelt om te voldoen aan verwachtingen die mogelijk door de eerder door hem gemelde voorlopige waarde waren gewekt en kan dit problemen teweegbrengen in situaties waar informatie die hem later bekend is geworden hem er normaal gesproken toe zou brengen om de voorlopige waarde naar beneden bij te stellen.

4.7 Belasting toegevoegde waarde

- 4.7.1 Waar van toepassing dient de taxatie het btw-tarief te vermelden dat geldt voor het object op de waardepeildatum. Vermeld moet worden dat de gerapporteerde waarde nog wordt vermeerderd met alle eventueel verschuldigde btw over de transactie in verband met het object.

5. Toelichting bij de taxatie

- 5.1 In deze EVS is meermalen gesteld dat de taxateur en de klant het nuttig zouden kunnen vinden als het taxatierapport opmerkingen zou bevatten in verband met bepaalde problemen of om de taxatie in perspectief te plaatsen ten behoeve van een beter begrip bij de klant of om de taxateur de mogelijkheid te bieden om door hem belangrijk geachte punten naar voren te brengen.

5.2 Het belang hiervan kan met name dan aanwezig zijn als de klant graag de adviezen met betrekking tot de zekerheid of vooruitzichten voor de waarde van het object - meteen of later - wil begrijpen. Sommige aspecten in verband hiermee worden besproken in deel 4 met betrekking tot taxatiezekerheid. Andere komen bovendien met de zich ontwikkelende discussie omtrent 'duurzame waarde'

5.3 Een waarde op de langere termijn?

5.3.1 Hoewel de taxateur geen betrouwbare adviezen kan geven over de waarde op enig moment in de toekomst gezien de ongewisheid van de omstandigheden, kunnen zijn opmerkingen voor sommige klanten wel behulpzaam zijn als het taxatierapport hiermee aangeeft waar de huidige marktomstandigheden significant verschillen van ontwikkelingen op de lange termijn, waarbij moet worden gedacht aan tientallen jaren. Objecten voor commerciële verhuur, die betrekking kunnen hebben op de gemiddelde opbrengst voor de relevante vastgoedklasse. Andere gegevens kunnen betrekking hebben op de huizenmarkt, zoals prijzen als een meervoud van inkomsten.

5.3.2 Het onderliggende inzicht is dat markten de neiging hebben om in de loop van de tijd terug te keren naar het gemiddelde. Als een relatie tussen waarden, zoals opbrengst, in sterke mate van dat gemiddelde is afgeweken, dan is het goed mogelijk dat die, onder gelijkblijvende overige omstandigheden, op enig moment in de toekomst terugkeert naar die langetermijnopbrengst. Die waarneming van de markten in hun totaliteit dient vervolgens te worden getemperd door de omstandigheden van het afzonderlijke object, waarvan het type of de locatie mogelijk tot een verbetering of verzwakking op de markt in zijn totaliteit leidt naarmate de economische situatie wijzigt.

5.3.3 Deze benadering kan ook nuttig zijn voor de situaties die worden besproken in EVIP 2, Taxatiezekerheid en marktrisico. Niettemin kan zo'n benadering, hoewel nuttig als opmerking voor sommige klanten, geen maatstaf zijn voor de marktwaarde, die specifiek betrekking heeft op het betreffende moment zelf. Langetermijnwaarde is geen grondslag voor waarde, hoewel een klant wel de opdracht

kan geven om gebruik te maken van een van de versies van de hypotheekwaarde (zie EVS 2 en EVGN 2) als grondslag voor een of andere vorm van duurzame waarde.

Aantekeningen

- EVS 5, par. 1 bevat een zinsnede, namelijk de toevoeging dat het rapport (tevens) exact moet zijn voor wat betreft eventuele expliciet gemaakte voorbehouden en reserves.
- EVS 5, par. 4.1.6 behandelt de situatie dat er potentiële belangenverstrengeling is. De taxateur moet dit melden aan de opdrachtgever en aangeven welke maatregelen zijn genomen.
- EVS 5 onderscheidt vijf verschillende rapportages met afzonderlijke rapportagevereisten:
 - Full Valuation Reports.
 - Shorter Reporting Formats (bijvoorbeeld een update).
 - Summary Report of Valuation Certificate.
 - Desktop Valuation Reports (niet EVS-conform, tenzij als vervolg op een taxatie met inspectie en ongewijzigde omstandigheden).
 - Draft Reports (niet EVS-conform).
- EVS 5, par. 4.2.3-4.2.5 geven aan dat de lengte en de mate van gewenste gedetailleerdheid kan verschillen van opdrachtgever tot opdrachtgever, afhankelijk van de doelen en het profiel en behoeften van de opdrachtgever. De taxateur moet dit afstemmen en overeenkomen met de opdrachtgever. Onderscheiden moet gemaakt worden in 'full valuations' en gevallen waarin meer beknopt kan worden gerapporteerd.
- EVS 5, par. 4.2.6 geeft vervolgens veel uitgebreider dan voorheen aan welke onderdelen een 'full valuation report' moeten bevatten.
- De eerste desktop-taxatie is niet EVS-conform. Desktop-taxaties die worden gemaakt als vervolg op een taxatie kunnen onder omstandigheden EVS-conform zijn bij ongewijzigde omstandigheden (EVS 5, par. 4.5.2).
- Zeer opvallend is paragraaf 5.3 Een waarde op de langere termijn? Van de duurzame waarde mag worden verwacht dat een actief die op de lange termijn realiseert of behoudt. Hiervoor wordt ook wel de term 'economic value' of 'economische waarde' gebruikt.

7.3 IVS 103 Rapportage

10. Inleiding

- 10.1. Het is van wezenlijk belang dat het taxatierapport de informatie bevat die nodig is om een goed inzicht te krijgen in de taxatie of de taxatiebeoordeling. Een rapport moet de beoogde gebruikers een duidelijk inzicht in de taxatie bieden.
- 10.2. Om bruikbare informatie te bieden, moet het rapport een duidelijke en nauwkeurige beschrijving geven van de reikwijdte van de opdracht, het doel van de opdracht en het beoogde gebruik (inclusief eventuele beperkingen op dat gebruik) en moeten alle uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten (IVS 104 Waardegrondslagen, paragraaf 200.4), significante onzekerheden en beperkende omstandigheden die rechtstreeks van invloed zijn op de taxatie in het rapport worden vermeld.
- 10.3. Deze standaard is van toepassing op alle taxatierapporten en rapporten over de uitkomst van een taxatiebeoordeling. Dat kunnen uitgebreide, beschrijvende rapporten zijn, maar ook verkorte, samenvattende rapporten.
- 10.4. Bij bepaalde activaklassen kan van deze standaarden worden afgeweken of kunnen aanvullende vereisten worden gerapporteerd. Deze zijn te vinden in de toepasselijke IVS Activastandaarden.

20. Algemene vereisten

- 20.1. Het doel van de taxatie, de complexiteit van het getaxeerde actief en de eisen van de gebruikers zullen bepalen of de gedetailleerdheid van het taxatierapport toereikend is. De opzet van het rapport dient met alle partijen te worden overeengekomen bij het vaststellen van de reikwijdte van de werkzaamheden (zie IVS 101 Reikwijdte van de werkzaamheden).
- 20.2. Deze standaard stelt geen specifieke eisen aan de vorm of opzet van het rapport. Het rapport moet echter wel toereikend zijn om de beoogde gebruikers te informeren over de reikwijdte van de taxatieopdracht, de uitgevoerde werkzaamheden en de bereikte conclusies.
- 20.3. Het rapport dient tevens toereikend te zijn om een

voldoende ervaren taxatieprofessional zonder eerdere betrokkenheid bij de taxatieopdracht in staat te stellen het rapport te beoordelen en de punten in paragraaf 30.1 en 40.1 te begrijpen, waar dat van toepassing is.

30. Taxatierapporten

30.1. Voor zover het rapport het resultaat is van een opdracht waarbij een of meer activa worden getaxeerd, moet het rapport ten minste de volgende punten bevatten:

- (a) de reikwijdte van de uitgevoerde werkzaamheden, inclusief de elementen die vermeld zijn in paragraaf 20.3 van IVS 101 Reikwijdte van de werkzaamheden, voor zover elk van die elementen van toepassing is op de opdracht;
- (b) de gekozen benadering of benaderingen;
- (c) de toegepaste methode of methoden;
- (d) de gehanteerde primaire inputparameters;
- (e) de gehanteerde uitgangspunten;
- (f) conclusie(s) omtrent waarde en de belangrijkste redenen voor de bereikte conclusies;

en

- (g) de datum van het rapport (die kan verschillen van de waardepeildatum).

30.2. Een aantal van de hierboven vermelde vereisten kan expliciet in een rapport worden vermeld of worden opgenomen door middel van verwijzing naar andere documenten (opdrachtbevestigingen, documenten waarin de reikwijdte van de werkzaamheden is vastgelegd, interne beleidslijnen en procedures, enz.)

40. Taxatiebeoordelingsrapporten

40.1. Wanneer het rapport het resultaat is van een taxatiebeoordeling, moet het ten minste de volgende punten bevatten:

- (a) de reikwijdte van de uitgevoerde beoordeling, inclusief de elementen van paragraaf 20.3 van IVS 101 Reikwijdte van de werkzaamheden, voor zover elk van die elementen van toepassing is op de opdracht;
- (b) het taxatierapport dat wordt beoordeeld en de inputparameters en uitgangspunten waarop de taxatie is gebaseerd;

(c) de conclusies van de beoordelaar over het beoordeelde werk, inclusief onderbouwing;

en

(d) de datum van het rapport (die kan verschillen van de waardepeildatum).

40.2. Een aantal van de hierboven vermelde vereisten kan expliciet in een rapport worden vermeld of worden opgenomen door middel van verwijzing naar andere documenten (bv. opdrachtbevestigingen, documenten waarin de reikwijdte van de werkzaamheden is vastgelegd, interne beleidslijnen en procedures, enz.)

Aantekeningen IVS

- De IVS benadrukken dat het taxatierapport helder en begrijpelijk moet zijn voor de beoogde gebruiker.
- Om bruikbare informatie te geven moet het rapport een duidelijke en accurate omschrijving bevatten van de reikwijdte van de opdracht, de doelstelling en het gebruik.
- De IVS geven duidelijk aan dat alle aannames van de taxateur moeten worden vastgelegd in het rapport. Dit betekent dat speciale veronderstellingen, significante onzekerheden of beperkende voorwaarden die de waardering rechtstreeks kunnen beïnvloeden gerapporteerd moeten worden.
- De IVS beschrijven de omvang van de werkzaamheden in relatie tot het vastgoed, daarnaast is het essentieel dat de conclusie(s), de methoden, de gehanteerde bronnen, de inputparameters en de uitgangspunten van de taxateur worden beschreven in het taxatierapport.
- De IVS achten het mogelijk dat het toepassingsgebied van hun werkzaamheden (scope of work) pas tijdens de uitvoering van de taxatie tot stand komt (IVS 101 Scope of Work, par. 20.4). Een schriftelijke vastlegging dient te worden opgesteld.
- De IVS benadrukken dat de inhoud van het rapport toereikend is om de beoogde gebruikers te informeren over het toepassingsgebied van de taxatie.

Aantekeningen EVS ten opzichte van IVS

- De EVS richten zich met nadruk op de inhoud van het rapport en de schriftelijke opdrachtvoorwaarden.

- De IVS kennen een ruimer toepassingsbereik (activa en passiva, taxatiebeoordelingen) en zijn wat theoretischer en abstracter dan EVS 2016.
- De EVS benadrukken dat in het taxatierapport de instructies voor de opdracht, de waarderingsgrondslag en het doel van de taxatie met de resultaten van het onderzoek dat heeft geleid tot het advies van waarde helder en objectief moeten worden gerapporteerd.
- De EVS gaan in op de volledigheid van het taxatierapport en de inhoudelijke onderwerpen (basis van de taxatie, onderzoek, het eigendom, de juridische situatie, marktsituatie, waarderingsmethoden en conclusies).
- Zowel de IVS als de EVS stellen dat er geen misverstanden mogen kunnen ontstaan en dat het rapport op generlei wijze misleidend mag zijn.
- De term 'taxatiecertificaat' is ontstaan uit een aantal verschillende betekenissen in verschillende landen. Deze omvatten: een kort format waarin de belangrijkste punten op een beknopte manier worden gerapporteerd, een inleidende samenvatting over het vastgoed, het omgaan met punten die gemeenschappelijk zijn voor de waardering van alle eigenschappen. Het taxatiecertificaat is niet relevant voor de Nederlandse vastgoedmarkt.

7.4 Praktijkhandreikingen NRVt

1. Waardegrondslag

1.1 Marktwaaarde

- a. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de Opdrachtvoorwaarden, dient de Register-Taxateur de Marktwaaarde als Waardegrondslag te hanteren. De Register-Taxateur legt dit vast in het Taxatierapport.
- b. Indien de Opdrachtgever naast of in plaats van de Marktwaaarde inzicht wil hebben in taxatiewaarde(n) op basis van andere waardebegrippen (in overeenstemming met de EVS en/of IVS), vermeldt de Register-Taxateur dit in het Taxatierapport en omschrijft hij deze waardebegrippen nauwkeurig in het Taxatierapport.

(Zie ook: EVS 4: 3.9; IVS 101: 20.3; IVS 104: 20.1.)

1.2 Uitgangspunten

- a. De Register-Taxateur legt de gehanteerde uitgangspunten vast in het taxatierapport.
- b. De Register-Taxateur toetst of de gehanteerde uitgangspunten redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek onderzoek of verificatie. Deze toetsing en de uitkomst legt hij vast in het Taxatierapport.

1.3 Bijzondere uitgangspunten

- a. Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de Professionele Taxatiedienst.
- b. Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de Register-Taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- c. De Register-Taxateur benoemt alle voor de Professionele Taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het Taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- d. Ook neemt de Register-Taxateur in de toelichting op de waardering in het Taxatierapport de Marktwaaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op.

2. Taxatierapport

- a. De Register-Taxateur richt het Taxatierapport overzichtelijk en transparant in, zodat voor de Opdrachtgever en een derde, die met toestemming van de Opdrachtgever het Taxatierapport raadpleegt, inzichtelijk is op welke wijze de Register-Taxateur tot zijn taxatie is gekomen. De Register-Taxateur waakt ervoor dat door middel van zijn Taxatierapport of taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige en andere vertrouwelijk verkregen (markt)informatie wordt verstrekt aan (een) derde(n) die daarover anders geen beschikking had(den) gekregen.
- b. De Register-Taxateur vermeldt in het Taxatierapport wat voor type taxatie hij verricht, te weten een volledige taxatie, hertaxatie of markttechnische update.

- c. In het overzicht in bijlage 1 van deze handreiking is aangegeven welke onderdelen ten minste worden opgenomen in het Taxatierapport, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen een volledige taxatie en een hertaxatie.
- d. Indien sprake is van een Taxatierapport met meerdere versies, geeft de Register-Taxateur in het Taxatierapport aan welke versie het betreft. In het rapport wordt vermeld:
 - het aantal versies;
 - of er afwijkingen zijn van in totaal meer dan 5%;
 - een toelichting waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt.

(Zie ook: EVS 5: 4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.; 4.2.6. ; IVS 103.)

3. Taxatietypen – minimale vereisten

3.1 Volledige taxatie

- a. De Professionele Taxatiedienst in de vorm van een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het Taxatierapport de meest uitgebreide vorm.
- b. De Register-Taxateur voorziet de volledige taxatie van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel (NAR, DCF, vergelijkingsmethode of andere redelijke methode). Indien geen gebruik is gemaakt van een waarderingsmodel beschrijft de Register-Taxateur de taxatiebenadering volledig onder 'toelichting op de waardering'.
- c. Bij een volledige taxatie beoordeelt de Register-Taxateur zelf het Vastgoedobject zowel intern als extern. Indien toegang tot het Vastgoedobject niet mogelijk is of de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht, vermeldt hij dit in het Taxatierapport. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.

3.2 Hertaxatie

- a. Een Professionele Taxatiedienst in de vorm van een hertaxatie kan uitsluitend worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden ten minste één volledige taxatie door dezelfde Register-Taxateur of hetzelfde Taxatiebedrijf is uitgevoerd. De Register-Taxateur legt dit

vast in zijn Taxatierapport ten behoeve van de hertaxatie. Daarin maakt de Register-Taxateur een expliciete verwijzing (datum rapportage en/of rapportnummer) naar de volledige taxatie en een eventueel van toepassing zijnde update/hertaxatie.

- b. De Register-Taxateur betreft in zijn hertaxatie het Taxatierapport en het onderliggende dossier van de voorgaande volledige taxatie.
- c. De hertaxatie is qua mate van diepgang van onderzoek en inhoud van het Taxatierapport minder uitgebreid dan de volledige taxatie. In de hertaxatie kan de Register-Taxateur voor een deel van het onderzoek (zie bijlage 1) teruggrijpen op c.q. verwijzen naar het onderzoek uitgevoerd bij de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden ertoe nopen dat de Register-Taxateur deze onderdelen opnieuw beoordeelt.
- d. Indien sprake is van voornoemde beperking van het onderzoek ten opzichte van de volledige taxatie, dan formuleert de Register-Taxateur daarvoor uitgangspunten in het Taxatierapport. Uiteraard dient de Register-Taxateur, wanneer wijzigingen ten opzichte van de volledige taxatie bekend zijn, hiervan melding te maken. Zijn overwegingen legt de Register-Taxateur op zorgvuldige en transparante wijze vast in het Taxatierapport.
- e. Ook het Taxatierapport voor de hertaxatie wordt door de Register-Taxateur voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel. Indien geen gebruik is gemaakt van een waarderingsmodel beschrijft de Register-Taxateur de taxatiebenadering volledig onder 'toelichting op de waardering'.
- f. Bij een hertaxatie is het uitgangspunt dat de Register-Taxateur het Vastgoedobject ten minste uitsluitend extern en niet intern inspecteert, tenzij de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie noodzakelijk acht. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.
- g. In het overzicht in bijlage 1 van deze handreiking zijn de minimaal vereiste onderdelen bij een hertaxatie

opgenomen die in het Taxatierapport op zorgvuldige en transparante wijze aan de orde moeten komen.

3.3 Markttechnische update

- a. In het geval dat de waardepeildatum van een taxatie of een hertaxatie maximaal 24 maanden geleden is en er een wijziging heeft plaatsgevonden met betrekking tot het getaxeerde Vastgoedobject die niet van fysieke aard is (een wijziging in de relevante markt of andere omstandigheden), kan de Opdrachtgever verzoeken een update uit te voeren op het eerder uitgebrachte (her)Taxatierapport.
- b. De markttechnische update/taxatiebrief verwijst altijd naar het door de Register-Taxateur uitgebrachte eerdere Taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie. Op het Taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt zijn voornoemde minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie, onverkort van toepassing.
- c. De Register-Taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse (desktop-taxatie of taxatie vanachter het bureau). Voorts kan de Register-Taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het vastgoedobject.

(Zie ook: EVS 5: 4.2; 4.3; 4.4; 4.5; IVS 103: 10; 2.0.)

4. Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse

- a. Een Professionele Taxatiedienst is in het algemeen gebaseerd op een schatting van een theoretische prijs. De Register-Taxateur neemt minimaal een kwalitatieve gevoeligheidsanalyse in het Taxatierapport op van de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde Vastgoedobject.
- b. De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse vormt een zogenaamde SWOT-analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).

- c. Daarnaast kan een uitgebreidere ‘beoordeling van onzekerheden’ worden opgesteld, waarbij de onzekerheden uitgewerkt dienen te worden die verscholen zitten in een aantal belangrijke factoren zowel intern (huurders, gebouw) als extern (o.a. politiek, economie, financieel, wetgeving). De noodzaak daarvan wordt overgelaten aan de professionele oordeelsvorming van de Register-Taxateur. Zijn overwegingen en bevindingen legt hij vast in het Taxatierapport.

5. Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de Waardepeildatum

- a. Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de Waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de Register-Taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
- b. Wanneer na de Waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt die van substantiële invloed is op de waardering, zal de Register-Taxateur dit melden aan de Opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het Taxatierapport.
- c. Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de Waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de Register-Taxateur, kunnen in overleg met de Opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

(Zie ook: EVS5: 4.2.8; IVS102: 20.3k, 20.4, 20.7, 30.1, 30.2.)

6. Input-/outputparameters en referentiegegevens

- a. De Register-Taxateur neemt in het Taxatierapport een onderbouwing op van de gehanteerde (algemene en specifieke) in- en outputparameters, alsmede van de gehanteerde referentiegegevens.
- b. De Register-Taxateur maakt in zijn Taxatierapport een analyse van beschikbare referentiegegevens en legt vanuit deze analyse een relatie met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het specifieke Vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de Register-Taxateur

in zijn Taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt.

- c. De Register-Taxateur neemt ten aanzien van de beschikbare referentiegegevens in het Taxatierapport op wanneer de betreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het Vastgoedobject waarop de Professionele Taxatiedienst betrekking heeft.
- d. De Register-Taxateur neemt zo mogelijk drie of meer relevante vergelijkingstransacties betreffende huur en zo mogelijk drie relevante vergelijkingstransacties betreffende koop in het Taxatierapport op.
- e. Referentiegegevens met betrekking tot huur- en kooptransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde Vastgoedobject, opgenomen in het Taxatierapport en bijbehorende toelichting. Wanneer de Register-Taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, licht de Register-Taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe in het Taxatierapport.

(Zie ook: EVS 5: 4.2.6; IVS102: 20.2; IVS 105: 10, 20, 30.)

7. Toegepaste waarderingsmethode

- a. Voor de bepaling van de Marktwaaarde van een Vastgoedobject maakt de Register-Taxateur gebruik van een of meerdere waarderingsmethoden. Het verdient aanbeveling gebruik te maken van ten minste twee waarderingsmethoden, die met elkaar worden vergeleken. Combinaties van diverse methodieken (hybride modellen) zijn eveneens mogelijk, mits dit is toegelicht in het Taxatierapport.
- b. In het Taxatierapport dient de Register-Taxateur duidelijk te omschrijven welke waarderingsmethode(n) is/zijn gebruikt, inclusief een omschrijving van deze waarderingsmethode(n). De gebruikte waarderingsmethode(n) zal/zullen afhangen van de omstandigheden van het object (type object) in relatie tot de markt (aanbod, courantheid, transacties, etc.)
- c. Van de waardebepaling neemt de Register-Taxateur ten minste één uitgewerkte waarderingsberekening/-model in het Taxatierapport op.

8. Schattingsonzekerheid

- a. De mate van subjectiviteit in de Professionele Taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de Register-Taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde Schatting. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
 - de informatievoorziening;
 - een gebrek aan marktinformatie;
 - marktomstandigheden;
 - algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- b. De Register-Taxateur betreft in ieder geval deze omstandigheden in zijn waardering en legt deze zo nodig vast in het Taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De Register-Taxateur legt voorts bijzondere onzekerheden over de taxatie vast in het Taxatierapport.

(Zie ook EVS 5: 4.2.11; IVS 105: 10.4.)

9. Back-testing

- a. De Register-Taxateur voert een back-test uit indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Back-testing is slechts mogelijk in geval de voorgaande Professionele Taxatiedienst door het Taxatiebedrijf waaraan de Register-Taxateur is verbonden is uitgevoerd.
- b. In het kader van de back-test neemt de Register-Taxateur in het Taxatierapport een beschrijving op van de belangrijkste verschillen tussen de 'oude' en de 'nieuwe' taxatie, met betrekking tot het Vastgoedobject, de locatie, de waarderingsmethodiek en de markt.
- c. De beschrijving in het Taxatierapport van de verschillen dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

10. Plausibiliteitstoets

- a. Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed (zowel de volledige taxatie, hertaxatie

als markttechnische update) zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het taxatierapport ondertekenen.

- b. De onder a. genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (de toepasselijke reglementen van het NRVt en de EVS of IVS) is uitgevoerd.
- c. De controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij of in het taxatierapport wordt gevoegd. Hij ondertekent het taxatierapport zelf niet. Een voorbeeldtekst voor een dergelijke plausibiliteitsverklaring is als bijlage 3 bij dit reglement gevoegd. De controlerend Register-Taxateur is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.
- d. Indien sprake is van een externe controlerend Register-Taxateur dient dit met de Opdrachtgever te worden overeengekomen en in de Opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De Register-Taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend Register-Taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de Register-Taxateur en zijn Opdrachtgever.

NRVT Praktijkhandreikingen Wonen, BV & LAV

- De praktijkhandreikingen vermelden heel expliciet het toepassingsbereik waarin de RT zijn PTD dient te verrichten. Indien hij afwijkt van zijn toepassingsbereik wordt hij geacht dit uit te leggen.
- De Praktijkhandreikingen BV en LAV hechten veel waarde aan een overzichtelijke en transparante indeling van het taxatierapport.

- Indien sprake is van een Taxatierapport met meerdere versies, dan moet de RT aangeven welke versie het betreft en toelichten waarom er nieuwe versies zijn ontstaan.
- De Praktijkhandreiking Wonen meldt dat de RT het vastgoed dient te inspecteren. Opvallend is dat deze handreiking haar vocabulaire afleidt van de EVS 2016. Deze Inspectie wordt namelijk alleen expliciet in de EVS benoemd (EVS 4, 6.2).
- Daarnaast vermeldt de Praktijkhandreiking Wonen in paragraaf 5 de gebeurtenissen na waardepeildatum. Deze vallen eigenlijk onder de gebruikelijke uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten.
- In de Praktijkhandreiking Wonen worden verder opvallend veel voorbeeldrapporten en instructies gegeven voor de RT. De handreikingen van BV en LAV kennen meer vrijheden voor de RT.

7.5 Vergelijking op trefwoorden EVS, IVS en NRV

Vereisten taxatie-rapporten	EVS 2016	EVS-attentie-punten	IVS 2017	IVS-attentie-punten	NRVT Praktijk-handrei-kingen	NRVT-attentie-punten
Kwaliteits-vereisten						
Duidelijk	✓		✓		■	De Praktijk-handreikingen geven duidelijk-ke voorbeelden.
Ondubbelzinnig	✓		✓		■	De Praktijk-handreikingen benoemen dit niet expliciet en ook niet impliciet.
Volgende gedetailleerd	✓		✓		✓	

Vereisten taxatie- rapporten	EVS 2016	EVS- attentie- punten	IVS 2017	IVS- attentie- punten	NRVT Praktijk- handrei- kingen	NRVT- attentie- punten
Kwaliteits- vereisten						
Niet misleidend	✓		✓		■	De Praktijk- handreikingen benoemen dit niet expliciet, maar wel impliciet.
Geen verkeerde indruk wekken	✓				■	De Praktijk- handreikingen benoemen dit niet expliciet, maar wel impliciet.
Begrijpelijk voor opdrachtgever	✓		✓			
Begrijpelijk voor iemand zonder voorafgaande kennis van het getaxeerde object of van taxaties	✓		■	De IVS ver- melden dat de opdrachtgever goed moet worden geïn- formeerd door de taxateur.	✓	
Geen misver- standen over de werkelijke toestand van het vastgoed	✓	De EVS zijn meer op vastgoed gefocust	■	De IVS zijn meer gefocust op onderzoek, opdracht en rapportage.	✓	De Praktijk- handreikingen benoemen dit niet expliciet, maar wel impliciet.
Accurate beschrijvingen	✓		✓		■	De Praktijk- handreikingen benoemen dit niet expliciet, maar wel impliciet.

Vereisten taxatie- rapporten	EVS 2016	EVS- attentie- punten	IVS 2017	IVS- attentiepun- ten	NRVT Praktijk- handrei- kingen	NRVT- attentie- punten
Inhoud						
De instruc- ties voor de opdracht / opdrachtbrief	✓		✓		✓	De Praktijk- handreikingen benoemen dit niet expliciet, maar wel impliciet.
De kwalificaties van de taxateur	✓		✓		✓	
Benoeming en status taxateur	✓		✓		✓	
De grondslag en het doel van de taxatie	✓		✓		✓	
Duidelijke en nauwkeurige omschrijving van de omvang, het doel en het beoogde gebruik van de opdracht	✓		✓		✓	
Aard en bron van de informa- tie waarop de taxateur zich baseert	■	De EVS benoemen dit niet.	✓		✓	
Verwijzing on- gecontroleerde gegevens	■	De EVS benoemen dit niet.	✓		■	De Praktijk- handreikingen benoemen dit niet expliciet en ook niet impliciet.

Vereisten taxatie- rapporten	EVS 2016	EVS- attentie- punten	IVS 2017	IVS- attentie- punten	NRVT Praktijk- handrei- kingen	NRVT- attentie- punten
Inhoud						
Een beschrij- ving van het vastgoed	✓		■	De IVS leggen meer de nadruk op een accura- te beschrijving van het toepas- singsbereik.	■	De Praktijk- handreikingen zijn meer gericht op de taxatie- professie van de RT.
De wijze waarop de op- pervlaktes zijn gemeten	✓		■	De IVS benoemen dit niet.	✓	
Een overzicht van de juridi- sche context (huur, pacht, ontwikkelings- mogelijkheden, enz.)		De EVS benoemen huurlijsten, mogelijke erfpacht en ontwikke- lingsrechten		De IVS maken wel een onderscheid tussen rechten op, bezit van en belang in iets.		De Praktijk- handreikingen benoemen een overzichtelijke actuele huurlijst (waaronder huurders, opp. VVO m², expiratedatum, leegstand).
Een beschou- wing van de markt voor het pand	✓				✓	
Een beschrijving van de waarde- ringsmethode en –analyse	✓		✓		✓	
Opnemen uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	✓		✓		✓	

Vervolg op volgende pagina

Vereisten taxatie- rapporten	EVS 2016	EVS- attentie- punten	IVS 2017	IVS- attentie- punten	NRVT Praktijk- handrei- kingen	NRVT- attentie- punten
Inhoud						
Opnemen eventuele beperkingen aan het rapport	✓		✓		✓	
Details van re- ferentieobjecten (indien gebruikt)	✓		■	De IVS benoemen dit niet.	✓	
Toelichting van analytische processen	✓		✓		■	De Praktijk- handreikingen richten zich meer op de interne beheer- sing van het taxatieproces.
De onder- steunende gegevens presenteren	✓		■	De IVS benoemen dit niet.	✓	De Praktijk- handreikingen benoemen dit niet.
Waarde- peildatum	✓		✓		✓	
Datum van waardering	✓		✓		■	De Praktijk- handreikingen benoemen expliciet de waardepeilda- tum en andere relevante data.
Datum taxatierapport	✓		✓		✓	
Verwijzing naar werkzaam- heden / opdrachtbrief	✓		✓		✓	

Vereisten taxatie- rapporten	EVS 2016	EVS- attentie- punten	IVS 2017	IVS- attentie- punten	NRVT Praktijk- handrei- kingen	NRVT- attentie- punten
Inhoud						
Benoeming van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers	✓		✓		✓	
Onderwerp taxatie	✓		✓		✓	
Het getaxeerde bedrag (waarde van object)	✓		✓		✓	
Beperkingen in gebruik, verspreiding of publicatie van het taxatie-rapport	✓		✓		■	De Praktijk-handreikingen benoemen dit niet.
Bevestigen dat rapport in overeenstemming is met de gebruikte standaard	■	De EVS benoemen dit niet	✓		✓	

8. Professioneel opdrachtgeverschap

In dit boek staat de professioneel-kritische vastgoedtaxateur centraal, die zich ook als zodanig gedraagt richting de opdrachtgever. Volgens het Reglement Definities is de Opdrachtgever 'de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een RT of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van een PTD'. Maar waar moet de professionele opdrachtgever zich eigenlijk aan houden? In dit hoofdstuk zetten wij de goede praktijken voor een opdrachtgever op een rij. Uitvalsbasis daarvoor zijn de goede praktijken van het PTA en de *Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties* (IPET25) die door de Stichting ROZ Vastgoedindex in het najaar van 2016 zijn gepubliceerd. We starten met PTA, *Good Practices*: voorbeelden voor de praktijk¹⁶ (8.1). Daarna komen de *Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties* aan bod (8.2).

¹⁶ PTA 2014b.

8.1 Goede Praktijken PTA

In hoofdlijnen zien de aanbevelingen voor de opdrachtgever op het volgende:

Het PTA benadrukt in verschillende aanbevelingen dat de opdrachtgever en de opdrachtnemer volstrekt onafhankelijk van elkaar moeten zijn. De taxateur moet onpartijdig zijn. De taxateur mag niet in wezen of schijn afhankelijk zijn van de opdrachtgever. Hetgeen van toepassing is op de taxateur, is spiegelbeeldig van toepassing op de opdrachtgever.

Dat geldt evenzeer voor de makelaar en de taxateur van eenzelfde object. Een makelaar hoort te handelen in het belang van zijn opdrachtgever; een taxateur hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.

De opdrachtgever mag geen invloed uitoefenen op de uitkomst van de taxatie. Daarom moet de taxateur inzicht verschaffen in de procedure van het uitbrengen van een taxatierapport, de

verschillende versies en de doorgevoerde aanpassingen. Voor een taxateur is het goede praktijk toe te lichten in de taxatierapporten: hoeveel versies er zijn geweest; of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%; waardoor deze zijn veroorzaakt.

De taxateur dient het nodige 1) vast te leggen, 2) te bevestigen naar de opdrachtgever en 3) te laten bevestigen door de opdrachtgever.

Door ondertekening van de opdrachtbevestiging door of namens de opdrachtgever (tekeningsbevoegde persoon) bevestigt deze zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van de taxatieopdracht voor de juistheid en volledigheid van de aangeleverde informatie en het belang ervan. Dit moet derhalve al in de opdrachtbrief worden opgenomen en ook door beide partijen worden ondertekend.

Opdrachtbrief (aanbeveling 7)

Inleiding

Elke taxatieopdracht wordt bevestigd in een opdrachtbrief die namens de opdrachtgever en opdrachtnemer wordt ondertekend door tekeningsbevoegde personen. In de brief wordt onder andere vastgelegd of het een *full valuation*, hertaxatie of update betreft. Per genoemde taxatiesoort wordt nader ingegaan op de diepgang van de werkzaamheden en de wijze van rapportage van die werkzaamheden. Voor een definitie van de drie taxatiesoorten (*full valuation*, hertaxatie, update) wordt verwezen naar aanbeveling 10 en het schema in bijlage 2. Naar analogie van het accountantsberoep wordt de opdrachtbrief veelal opgesteld door de taxateur en ter ondertekening voorgelegd aan de opdrachtgever. De opdrachtgever kan ook zelf de opdrachtbrief opstellen, zolang de brief maar alle elementen bevat (zoals opgenomen in bijlage 1) en door beide partijen is ondertekend.

Good practice

Gekozen is voor een lijst van elementen die in de opdrachtbrief voor moeten komen. Voor een voorbeeld van zo'n lijst wordt verwezen naar bijlage 1 van de *Good Practices: voorbeelden voor de praktijk*. In bijlage 2 van dat document is een voorbeeld opgenomen van een (door de taxateur opgestelde) opdracht-

brief. Tijdens de opdracht kan ervoor worden gekozen om de aard van de opdracht te wijzigen. Indien dit het geval is, zal hier specifiek melding van gemaakt moeten worden.

Opdrachtbevestiging (aanbeveling 8)

Inleiding

Aan de directie en/of het management van de opdrachtgever zal door de opdrachtnemer worden gevraagd om een bevestiging dat de aangeleverde informatie juist en volledig is voor het doel en de reikwijdte van de opdracht. Om een reële taxatie te kunnen verrichten is volledige en juiste informatie essentieel. Accountants stellen voor hun werkzaamheden een bevestigingsbrief op die wordt ondertekend door de opdrachtgever op het moment van het verstrekken van een verklaring. In deze bevestigingsbrief geeft het management aan dat het verantwoordelijk is voor het verstrekken van alle voor de opdracht benodigde informatie, dat er geen omstandigheden zijn die mogelijk een effect hebben op de jaarrekening, enzovoort. Door ondertekening van de opdrachtbevestiging door of namens de opdrachtgever (tekeningbevoegde persoon), bevestigt deze zijn verantwoordelijkheid ten aanzien van de taxatieopdracht voor de juistheid en volledigheid van de aangeleverde informatie en het belang ervan. Dit moet derhalve al in de opdrachtbrief worden opgenomen en ook door beide partijen worden ondertekend. Voordat de taxateur het definitieve taxatierapport aanbiedt, dient de opdrachtgever schriftelijk te bevestigen dat de verstrekte informatie juist en volledig is voor het doel van de taxatie en dat alle voor de taxatie relevante informatie is verstrekt.

Good practice

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten: geef in het taxatierapport aan dat er een schriftelijke bevestiging is ontvangen en per welke datum deze is verstrekt.

Informatieverstrekking (aanbeveling 9: Allonges, addenda en sideletters)

Inleiding

Allonges, addenda en sideletters en overige vastleggingen waarin aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen verhuurder en huurder hebben mogelijk een significant effect op de uitkom-

sten van een taxatie. Bij aanvullende afspraken kan gedacht worden aan aanvullende afspraken in het kader van break-opties, lease-incentives, onderhouds- en investeringsafspraken en gebruik van het object. Het niet melden van het bestaan of onkundig zijn van het bestaan van sideletters of dergelijke afspraken met huurders kan invloed hebben op de waarde. Voor alle met de huurder gemaakte afspraken, in welke vorm dan ook (allonges, addenda, etc.) geldt dat deze informatie verstrekt dient te worden door de opdrachtgever, omdat zowel de oorspronkelijke afspraken als de aanvullende afspraken in eventuele sideletters onderdeel uitmaken van het huurcontract.

Good practice

Het is van belang dat de taxateur een actieve houding aanneemt ten aanzien van mogelijke voor hem onbekende of achtergehouden feiten en/of gemaakte aanvullende afspraken tussen verhuurder en huurder die mogelijk van invloed zijn op de taxatie. De taxateur neemt in zijn opdrachtbevestiging (zie aanbeveling 7) voor de cliënt expliciet op dat alle met de huurder gemaakte afspraken door de cliënt aan de taxateur ter beschikking worden gesteld. Tevens neemt de taxateur in zijn bevestigingsbrief (zie aanbeveling 8) op dat de cliënt alle gemaakte afspraken met de huurders aan de taxateur ter beschikking heeft gesteld. Indien de taxateur gedurende zijn werkzaamheden constateert dat hem bepaalde informatie is onthouden, zal hij dit melden in het taxatierapport.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten: licht toe dat het management heeft bevestigd dat sideletters zijn verstrekt.

Voorbeeld

Op 15 februari 2015 heeft de directie van CBA Beleggingsfonds een schriftelijke bevestiging afgegeven waarin zij bevestigd heeft dat zij alle contractuele verplichtingen waaronder allonges, addendum en sideletters heeft verstrekt die benodigd zijn voor het opmaken van de taxatie.

- Doe verslag van aanvullende afspraken en wat het effect daarvan is op de waardering.

Voorbeeld

Voor diverse objecten zijn aanvullende afspraken gemaakt in de vorm van lease-incentives. Voor zover deze afspraken zich nog niet hebben gematerialiseerd, hebben ze een waardedruk-kend effect.

Conceptrapportage (aanbeveling 25: Procedure concept taxatierapport)

Het is voor de gebruiker van een taxatierapport van belang om vast te stellen of er invloed is uitgeoefend door de opdrachtgever op de uitkomst van de taxatie. Het is daarom voor betrokkenen van belang inzicht te verkrijgen in de procedure van het uitbrengen van een taxatierapport, de verschillende versies en de doorgevoerde aanpassingen.

Good practice

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten:

- Geef aan hoeveel versies er zijn geweest.
- Geef aan of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%.
- Beschrijf waardoor deze zijn veroorzaakt.

Bijlage 2: voorbeeld opdrachtbrief

Zie hieronder een voorbeeld van een opdrachtbevestiging voor een taxatie. De standaardvoorbeeldbrief moet in alle gevallen worden aangepast teneinde de specifieke omstandigheden van de taxatieopdracht te kunnen weergeven. In het onderhavige voorbeeld ligt het initiatief voor het opstellen van de brief bij de taxateur. De opdrachtgever kan zelf ook het initiatief voor de brief nemen. Voorwaarde is wel dat alle onderdelen uit de standaardvoorbeeldbrief worden afgedekt en dat beide partijen (opdrachtgever en opdrachtnemer) voor akkoord tekenen.

(...)

2 Verantwoordelijkheden [naam cliënt]

2.1 Documentatie

Door middel van het ondertekenen van deze opdrachtbevestiging erkent en begrijpt u dat u volledige medewerking verleend hebt en verantwoordelijkheid draagt voor het aan ons:

- verschaffen van toegang tot alle informatie waarvan u zich

bewust bent dat deze relevant is voor de taxatie van de objecten. Hierbij valt te denken aan vastleggingen in administraties, documentatie en andere informatiebronnen;

- verstrekken van aanvullend voor het doel van de taxatie benodigde informatie;
- verschaffen van onbeperkte toegang tot personen binnen uw organisatie van wie wij vinden dat het nodig is informatie te verkrijgen.

De minimaal aan ons te verschaffen objectinformatie is als volgt:
Per commercieel object:

- Een digitaal overzicht met per huurder: metrage in m² VVO, aantal parkeerplaatsen binnen en buiten, expiratedatum, actuele huur, btw-plichtig ja/nee, lopende incentives en eventuele opzeggingen.
- Bij 290 BW bedrijfsruimte: de ingangsdatum van de huur-overeenkomst en de laatste herzieningsdatum.
- Een kopie van de huurovereenkomst(en) inclusief eventuele allonges, addenda en sideletters.
- Indien sprake is van erfpacht: afgekocht ja/nee (zo ja, tot wanneer, zo nee, actuele canonverplichting).
- Indien sprake is van een vve met een substantiële omvang, dient de eigenaar aan te geven of er bijzonderheden zijn omtrent de liquiditeit van de vve.
- Recent uitgevoerd groot onderhoud en een opgave van het actuele, relevante nog uit te voeren groot onderhoud.
- Asbestinventarisatie/bodemonderzoeksrapporten.
- Energielabel.
- Eventuele bijzonderheden die een positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben.

Per woningcomplex:

- Een digitaal overzicht met per huurder: metrage in m² GBO, type woning, aantal parkeerplaatsen binnen en buiten, actuele huur en eventuele opzeggingen.
- Een kopie voorbeeld huurovereenkomst.
- Mutatiegraden van de afgelopen vijf jaar.
- Huurkortingen zoals afgesproken met huurders.
- Specifieke allonges, addenda en sideletters.
- Voor erfpacht: afgekocht ja/nee (zo ja, tot wanneer, zo nee,

actuele canonverplichting).

- Recentelijk uitgevoerd groot onderhoud en een opgave van het actuele, relevante nog uit te voeren groot onderhoud.
- Indien sprake is van een vve met een substantiële omvang, dient de eigenaar aan te geven of er bijzonderheden zijn omtrent de liquiditeit van de VVE.
- Asbestinventarisatie/bodemonderzoeksrapporten.
- Energielabel.
- Eventuele bijzonderheden die positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben.

2.2 Bevestiging bij de taxatie

Wij zullen in verband met deze aspecten u verzoeken de relevante mededelingen die aan ons zijn gedaan schriftelijk te bevestigen en tevens te bevestigen dat u ons alle van belang zijnde informatie heeft verschaft.

Aantekeningen

De good practices zijn helder over de rol van de makelaar en de taxateur. Een makelaar hoort te handelen in het belang van zijn opdrachtgever; een taxateur hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever. Schriftelijke vastleggingen van het verkeer tussen de opdrachtgever en de opdrachtnemer worden essentieel geacht: 'wie schrijft die blijft'. Achteraf moet duidelijk zijn wie wat heeft verstrekt en aanvaard. Dat is van belang voor de aansprakelijkheid van de taxateur. De managementbrief (aanbeveling 8) biedt de opdrachtgever in de primaire zin helderheid in zijn verantwoordelijkheden ten aanzien van de taxatieopdracht (de juistheid en volledigheid van de aangeleverde informatie). Zijn belangen worden expliciet benoemd.

8.2 Stichting ROZ Vastgoedindex: Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties (IPET25)

De stichting ROZ Vastgoedindex publiceerde 25 richtlijnen voor interne procedures bij externe taxaties.

8.2.1 Algemeen

Ten aanzien van onderstaande richtlijnen geldt dat het uitgangspunt 'comply or explain' van toepassing is op alle richtlijnen.

8.2. Opdrachtverstrekking

- 8.2.1. Opdrachten kunnen in beginsel alleen worden verstrekt aan en uitgevoerd door taxateurs die geregistreerd zijn bij het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT), Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed. Voor zover sprake is van de waardering van landelijk en agrarisch vastgoed moeten deze taxatieopdrachten worden verstrekt aan en uitgevoerd door taxateurs die zijn geregistreerd bij het NRVT, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.
- 8.2.2. Wisseling van het taxateurskantoor dient ten minste eens in de vijf jaar plaats te vinden. Aanbevolen wordt dit eens in de drie jaar te doen. Indien een opdrachtgever slechts één taxateur heeft voor de gehele portefeuille, dan dient de wisseling ten minste één keer per drie jaar plaats te vinden.
- 8.2.3 Opdrachten van een belegger aan een taxateur mogen nooit meer dan 25% zijn van de jaarlijks omzet uit taxaties van het bedrijf waar de taxateur deel van uitmaakt (onafhankelijkheidsbepaling). De belegger dient dit te verifiëren.
- 8.2.4 Een opdrachtgever verstrekt ten minste twee taxatiekantoren opdracht voor de waardering van de objecten in de vastgoedportefeuille, indien de portefeuille een omvang heeft van meer dan € 250 miljoen of ten minste 25 objecten.

8.3. Opdrachtbrief

- 8.3.1. Elke opdracht tot taxatie van een object, portefeuille of deelportefeuille wordt vastgelegd in een opdrachtbrief en wordt voor aanvang van de opdracht rechtsgeldig ondertekend.
- 8.3.2 Een opdrachtbrief wordt opgesteld conform de richtlijnen van PTA 28.
- 8.3.3 Elke opdrachtbrief kent in de bijlage een escalatieprocedure waarbij opdrachtgever en opdrachtnemer weten welke (volgtijdelijke) stappen men intern en extern kan nemen indien er sprake is van een onoplosbaar menings-

verschil tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. Elke belegger hanteert zijn eigen escalatieprocedure welke schriftelijk is vastgelegd.

4. Aanlevering van private data door de opdrachtgever

- 4.1. Alle private data¹⁷ die de taxateur noodzakelijk acht voor het vervaardigen van een taxatie moeten door de opdrachtgever worden aangeleverd. Private data die wordt gegenereerd door derden moeten door de opdrachtgever bij die derde worden opgevraagd, geverifieerd en door de opdrachtgever aan de taxateur worden verstrekt. De verantwoordelijkheid voor de juistheid van de aangeleverde private data berust bij de opdrachtgever in lijn met richtlijn 8 van PTA28.
- 4.2. Data-aanlevering door opdrachtgevers vindt op uniforme wijze plaats. Aanlevering van de door de taxateur gevraagde (private en publieke) data door opdrachtgevers vindt plaats met behulp van de formats "Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object" (bijlage 1) en "Objectinformatie t.b.v. taxatie commercieel geëxploiteerde woningen" (bijlage 2) uit het "Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed" van NRVt d.d. 19 november 2015 of een format die tot dezelfde informatieoverdracht leidt.
- 4.3. In de periode tussen de datum van aanlevering van data door de opdrachtgever en de peildatum van de taxatie kunnen mutaties aan het te taxeren object of de huurderssamenstelling plaatsvinden die een materieel effect hebben op de waarde van het object. De assetmanager van het object dient zich bewust te zijn van zijn verantwoordelijkheid om mutaties met een materieel effect op de waarde tijdig door te geven aan de procesmanager van de opdrachtgever. De procesmanager zal vervolgens deze mutaties schriftelijk kenbaar maken aan de taxateur.

¹⁷ Met private data wordt bedoeld alle data die normaal gesproken alleen bij de opdrachtgever bekend zijn en door hem verstrekt kunnen worden. Publieke data zijn alle data die al dan niet tegen betaling in het publieke domein beschikbaar zijn.

5. Eisen aan de procesmanager binnen de opdrachtgever

- 5.1. Opdrachtverstrekking vindt plaats door de afdeling van de opdrachtverstrekker die verantwoordelijk is voor het voeren en controleren van de financiële administratie of eventueel een andere afdeling niet zijnde portefeuille management of asset management.

- 5.2. Bij elke opdrachtgever wordt ten behoeve van het proces van het extern taxeren van objecten een procesmanager aangewezen.
- 5.3. De functionaris met de rol van procesmanager heeft geen direct persoonlijk belang bij de uitkomsten van de taxaties en heeft bij voorkeur een achtergrond in Finance (CFO, Controller, Risk Management). Functionarissen die werkzaam zijn bij portefeuillemanagement / asset management van de opdrachtgever kunnen niet worden aangewezen als procesmanager.
- 5.4. De procesmanager treedt op als de gedelegeerd opdrachtgever namens de opdrachtgever. De procesmanager ziet toe op een adequate uitvoering van het interne proces bij de opdrachtgever ten behoeve van de externe taxaties van objecten. De procesmanager voert derhalve de regie en is verantwoordelijk voor de coördinatie tussen de diverse functionarissen die binnen de opdrachtgever betrokken zijn bij het tot stand komen van de externe taxaties.
- 5.5. De procesmanager organiseert bij elke taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update) tenminste één bijeenkomst waarbij het portefeuille management en het asset management en eventueel functionarissen van andere afdelingen hun visie over de uitgevoerde taxaties kunnen geven. De procesmanager beoordeelt of de aanwezigheid van de externe taxateur (opdrachtnemer) daarbij wenselijk is. Van deze bijeenkomst wordt een schriftelijk verslag / gemotiveerde besluitenlijst gemaakt.
- 5.6. Ter ondersteuning van de uitvoering van het proces maakt de procesmanager gebruik van een taxatieschema welke aan het begin van een kalenderjaar gereed is en die voorziet in de uitvoering van de taxaties (volledige taxatie, hertaxatie, update) van alle objecten gedurende het jaar en de oplevering van de taxatierapporten.

8.3 Communicatierichtlijnen

- 8.3.1. Alle relevante communicatie tussen de functionarissen van opdrachtnemer en de functionarissen van opdrachtgever wordt vastgelegd in een audit trail.
- 8.3.2 De opdrachtgever heeft zelf en in overleg met de externe accountant een protocol ontwikkeld voor de eisen waaraan een audit trail moet voldoen.

- 8.3.3 De procesmanager is binnen de opdrachtgever verantwoordelijk voor het proces van communicatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer. In dat kader is hij ook verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de audit trail.
- 8.3.4 Voor zover er meerdere versies van taxatierapporten worden gemaakt worden die versies vastgelegd overeenkomstig de richtlijnen van het NRVt
- 8.3.5 Wanneer een concept taxatie wordt herzien, dienen de aanpassingen die een materieel effect op de waarde hebben ten opzichte van de vorige concept taxatie, te worden geregistreerd. Indien herziening van een concept taxatie leidt tot een afwijking van meer dan 5% ten opzichte van de vorige versie is sprake van een materieel effect.
- 8.4 Overige onderwerpen
- 8.4.1. Indien na een wisseling van taxatiekantoor de herwaardering van een object > 10% afwijkt van de laatste externe taxatie en wijzigingen in het object of huurders-samenstelling daar geen aanleiding toe geven, dan dient de opdrachtgever een analyse te maken van de achterliggende oorzaken die het verschil in waarde kunnen verklaren. De opdrachtgever kan er voor kiezen om eventueel de oude taxateur te consulteren.
- 8.4.2 De in concept gereedstaande taxaties dienen onder verantwoordelijkheid van de procesmanager te worden gevalideerd op de meest wezenlijke parameters zoals contractuur, metrages en resterende huurduur. Indien op basis van de validatie onjuistheden worden geconstateerd dan dient de procesmanager dat schriftelijk te rapporteren aan de taxateur.
- 8.4.3. Het taxatieproces bij een opdrachtgever is vastgelegd in een processchema zoals in bijlage 3 is weergegeven.
- 8.4.4 Indien een opdrachtgever besluit om af te wijken van de getaxeerde waarde dan dient dit in de rapportages aan de aandeelhouders van opdrachtgever te worden toegelicht met opgaaf van redenen.

Aantekeningen

Bij de vastgoedbeleggers is nog geen eenvormigheid in het taxatieproces aanwezig. Bovendien zijn er nog maar weinig initiatieven om een dergelijk proces op gang te brengen. Aan de kant van de opdrachtgever zijn er diverse punten die verbeterd kunnen worden. De interne processen naar externe taxaties verschillen onderling bij participanten terwijl de markt meer standaardisatie en transparantie vraagt. De richtlijn (IPET25) beoogt procesmatige verschillen in de behandeling van taxaties bij (institutionele) vastgoedbeleggers weg te nemen. Deze procesmatige verschillen hebben het risico in zich dat zij leiden tot verschillen in waarderingen die hun weg in de index (ROZ) vinden. Dit zou kunnen leiden tot ongerechtvaardigde verschillen in de performance van vastgoedportefeuilles ten opzichte van de Vastgoedindex. De richtlijn (IPET25) is eigenlijk een 'good practice' voor vastgoedbeleggers.

Literatuur

Berkhout & Hordijk 2008

T.M. Berkhout en A.C. Hordijk, *International Valuation Standards en Nederlandse waarderingsstandaarden: definities, vergelijkingen en implementaties*, Versie 0.9, Breukelen: Nyenrode Real Estate Center, 2008.

Berkhout & Jeurissen 2009

Berkhout, T.M., & R.J.M. Jeurissen, *Net werken en netwerken : Onderzoek naar percepties van integriteit in de Nederlandse vastgoedsector*, Breukelen: Nyenrode Business Universiteit, 2009.

Ten Have 2010

G.G.M. ten Have, *Ethiek en vastgoed*, Groningen/Houten, Noordhoff Uitgevers, 2010.

Berkhout 2011a

T.M. Berkhout, 'Nationaal en internationaal meer eenheid in waardering vastgoed', *Vastgoedmarkt*, 2011, februari, 64-65.

Berkhout 2011b

T.M. Berkhout, 'Nieuwe borden in het waarderingsverkeer', *Weekblad fiscaal recht*, 2011/6890, 77-84.

Berkhout 2011c

T.M. Berkhout, 'Schatten voor de schatkist in internationale context', *Nederlands Tijdschrift voor Fiscaal Recht*, 2011/1182, 1-5.

Berkhout 2011d

T.M. Berkhout, 'Met alleen taxatiecijfers nemen IFRS en IVS geen genoegen : Nieuwe International Valuation Standards (IVS) 2011 van kracht', *Vastgoedmarkt*, 2011, november, 68-69.

NBA 2011a

NBA, Zeg waar het op staat. *Hoofdpunten uit de publieke managementletter over het commercieel vastgoed*, Amsterdam: NBA, 2011.

NBA 2011b

NBA, Praktijkhandreiking 1117. *Risicoanalyse accountantscontrole vastgoed*, Amsterdam: NBA, 2011.

Berkhout 2012

T.M. Berkhout, 'De gouden standaard voor taxaties', *Vastgoed Fiscaal & Civiel*, 2012, 6, 1-6.

Berkhout & Van Hout 2012

T.M. Berkhout & C.J.P.G. van Hout, 'Agrarisch vastgoed op de juiste prijs taxeren', *Land- en Tuinbouw Bulletin*, 2012/10, 3-6.

Van Arnhem, Berkhout & Ten Have 2013

P.C. van Arnhem, T.M. Berkhout & G.G.M. Ten Have (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*, Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

Berkhout 2013

T.M. Berkhout, 'Ken uw klassieken', *Real Estate Research Quarterly*, 2013, no. 4 (december), 3-5.

PTA 2014b

Platform Taxateurs en Accountants, *Good Practices: voorbeelden voor de praktijk*, Amsterdam: NBA, oktober 2014.

RICS-taxatiestandaarden 2017

RICS-taxatiestandaarden 2017, Londen, Royal Institution of Chartered Surveyors

Stichting ROZ Vastgoedindex 2016

Stichting ROZ Vastgoedindex 2016, *Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties (IPET 25)*, Voorburg, Stichting ROZ Vastgoedindex.

EVS 2016

European Valuation Standards 2016, Brussel: TEGoVA, 2016

IVS 2017

International Valuation Standards 2017, London: International Valuation Standards Council, 2017.

Berkhout & Roggeveen 2016

Berkhout, T.M., & Roggeveen, S. (2016, oktober). Europese standaarden voor taxatie van kracht. *Vastgoedmarkt*, 51-52.

Berkhout & Van Arnhem 2016

Berkhout, T.M., & Van Arnhem, P.C. (2016). Nieuwe spelregels voor vastgoedtaxaties. *PropertyNL Magazine*, 9, 30-33.

Berkhout & Roggeveen 2017

Berkhout, T.M. & Roggeveen, S. (2017), *Praktijkhandreiking Nederlandse vastgoedtaxaties 2017*, Nieuwegein: NVM 2017.

Europese taxatiestandaarden – EVS 2016

Europese taxatiestandaarden – EVS 2016, TEGoVA Netherlands, België.

Berkhout 2017

T.M. Berkhout, *Contourenschets. NRVt-reglement voor de Nederlandse professionele Register-Taxateur*, Breukelen, juni 2017

NBA 2018

NBA, *Keerpunt nabij. Tweede publieke management letter commercieel vastgoed*, Amsterdam: NBA, 2018.

NRVT 2018

NRVT, *Code van ethische principes voor professionele taxateurs*, Rotterdam, 2018

Bijlage rapportagevereisten (CHECKLIST BV)

In deze bijlage wordt een overzicht gegeven van de rapportagevereisten voor de bedrijfsmatige RT ten aanzien van zijn taxatierapport. Omdat de checklist van LAV niet verschilt van die van BV, en die van Wonen zijn eigen varianten heeft op basis van de validatie-instituten, is gekozen om alleen de checklist BV op te nemen als bijlage.

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Opdracht			
Benoeming identiteit van de Opdrachtgever	X	X	X
Naam van de Taxateur(s)	X	X	X
Kwalificatie van de Taxateur(s)	X	X	X
Verklaring onafhankelijkheid/ eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatieopdracht	X	X	X
Doel van de taxatie	X	X	X
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update)	X	X	X
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	X	X	X
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	X	X	X
Bevestiging taxatie conform welke tandaarden (IVS/EVS)	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Identificatie van het te taxeren object op basis van Opdracht			
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	X	X	X
Type object	X	X	X
Gebruik van het object (eigen gebruik/ belegging)	X	X	X
Te taxeren belang	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Taxatie			
Waardepeildatum	X	X	X
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	X	X	X
Datum inspectie	X	X	
Mate van inspectie ter plaatse	X	X	
Definitie van de getaxeerde waarde	X	X	X
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	X	X	X
Gebruikte valuta (euro)	X	X	X
Gehanteerde taxatiemethodiek	X	X	X
Verklaring controlerend Taxateur	X	X	X
Uitgangspunten	X	X	X
Bijzondere uitgangspunten	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Juridisch			
Kadastrale recherche	X	U	U
Titelonderzoek/zakelijke rechten	X	U	U
Eigendomssituatie/ erfpachtingsomschrijving	X	U	U
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	X	U	U

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Milieuaspecten			
Milieuaspecten	X	U	U

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Specificaties fysieke aard object			
Globale omschrijving	X	U	U
Oppervlakten conform NEN 2580/ aantallen p.p. etc.	X	U	U
Globale beschrijving bouwbaar, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	X	U	U

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Locatie			
Stand en ligging	X	U	U
Bereikbaarheid	X	U	U
Locatieomschrijving	X	U	U

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Huursituatie			
Gebruikssituatie	X	X	X
Overzichtelijke actuele huurlijst (huurders, opp. VVO m², expiratedatum, leegstand etc.)	X	X	X
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	X	X	X
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters, en allonges per huurder	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Beoordeling en onderbouwing			
Courantheid			
Locatiebeoordeling	X	U	U
Objectbeoordeling	X	U	U

Vervolg op volgende pagina

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Beoordeling en onderbouwing			
Mate van verhuurbaarheid/gebruik met motivatie (beschrijving)	X	X	X
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Risico-analyse			
SWOT-analyse	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Markt			
Referentiegegevens:	X	X	X
- verhuurtransacties / aanbod verhuur	X	X	X
- verkoop- en beleggingstransacties	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Toelichting op de waardering			
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	O	O	O

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Evaluatie			
Back-testing: verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	O	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Onzekerheid taxatie			
Als gevolg van informatievoorziening	O		
Als gevolg van gebrek marktinformatie	O		
Marktomstandigheden	O		
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	O		

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Bronvermelding en mate van onderzoek			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X	U	U

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Definities en beschrijving o.a.			
Marktwaaarde	X	X	X
Markthuur	X	X	X
Definitie taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	X	X	X

	Volledige taxatie	Hertaxatie	Markt- technische update
Algemene voorwaarden/ uitgangspunten			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, btw, en ontvangen informatie	X	X	X

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

U = uitgangspunt op basis van/verwijzing naar vorige volledige taxatie (bij hertaxatie)

Lijst met afkortingen

BAR	Bruto-aanvangsrendement
BAW	Besluit actuele waarde
BW	Burgerlijk Wetboek
CW	Contante Waarde
DCF	Discounted cashflow
EVA	European Valuation Application
EVS	European Valuation Standards
HABU	Highest and best use
IASB	International Accounting Standards Board
IFRS	International Financial Reporting Standards
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Council
NAR	Netto-aanvangsrendement
NBA	Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs
NVR	Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
NWWI	Nederlands Woning Waarde Instituut
PTA	Platform Taxateurs en Accountants
PTD	Professionele Taxatiedienst(en)
REV	Recognised European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RT	Register-Taxateur
RRV	RICS Registered Valuer
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
TMI	Taxatie Management Instituut
VBO	Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed

NVM Business

Fakkelseste 1
3431 HZ Nieuwegein
Telefoon: (030) 608 51 85
www.nvm.nl

Colofon

november 2018

Auteurs

Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS &
drs. ing. S. Roggeveen

Vormgeving

PROOF | internal &
employer branding

