



PRAKTIJKHANDREIKING

NEDERLANDSE VASTGOEDTAXATIES 2017

PROF. DR. T.M. BERKHOUT MRE MRICS & DR.S. 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

Van onze leden horen wij dat de Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties inmiddels haar weg heeft gevonden in de praktijk. In Nederland wordt de Praktijkhandreiking ook gebruikt voor trainingen en onderwijs, met name met het oog op hercertificering.

De vorige uitgave, verschenen in het Nederlands en naar het Engels vertaald, heeft inmiddels gretig aftrek gevonden binnen TEGoVA.

Prof. dr. Tom Berkhout MRE MRICS en drs. ing. Sebastiaan Roggeveen zetten in deze Praktijkhandreiking de verschillen tussen de taxatierichtlijnen (EVS en IVS) wederom overzichtelijk op een rij, plaatsen kanttekeningen en geven — soms kritisch — commentaar. Roggeveen heeft inmiddels plaatsgenomen in de Valuation Standards Board van TEGoVA in Brussel. Zijn primaire werkzaamheden richten zich daar op het volgen van de ontwikkelingen op de Europese taxatiemarkt. Roggeveen onderhoudt de internationale en nationale contacten op de taxatiemarkt voor de NVM en doet regelmatig onderzoek naar - en geeft lezingen over - taxatievraagstukken.

Ook deze uitgave van de Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties zal een handzaam en nuttig instrument zijn voor taxateurs en makelaars die hun oordeel een wat zwaardere fundering willen geven.

Marcel de Boer, voorzitter NVM Business

Nieuwegein, april 2017

INHOUD

VOORWOORD.....	7
----------------	---

INHOUD	8
--------------	---

INLEIDING EN VERANTWOORDING	10
-----------------------------------	----

1. VERHOUDING TUSSEN STANDAARDEN, RICHTLIJNEN EN GOEDE PRAKTIJKEN

12

1.1 Regels voor taxaties	12
1.1.1 Opbouw EVS 2016	13
1.1.2 Opbouw IVS 2017	14
1.2 Jaarverslaggevingsregels	15
1.3 Platform Taxateurs en Accountants (PTA).....	16
1.4 Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)	16
1.5 Verhouding standaarden, richtlijnen en goed gebruik.....	18

2. WAARDEBEGRIPPEN EN -CONCEPTEN

21

2.1 Marktwaaarde	21
2.2 Marktwaaardebegrippen in het kader van EU-wetgeving	22
2.3 Evenwichtswaarde (Equitable Value IVS 2017; Fair Value IVS 2013).....	23
2.4 Markthuur.....	25
2.5 Uitgangspunten	26
2.6 Bijzondere uitgangspunten, inclusief alternatief gebruik en gedwongen verkoop.....	33
2.7 HABU (meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik)	39
2.8 Transactiekosten en belastingen	45

3. RAPPORTAGEVEREISTEN

47

3.1 Vergelijking van tekst.....	47
---------------------------------	----

4. HET TAXATIEPROCES

82

1. Inleiding	82
2. Toepassingsgebied	82

3. Opdrachtvoorwaarden.....	83
4. Contacten met adviseurs en accountants van opdrachtgever en anderen	85
5. Toelichting	85
6. Onderbouwing van de taxatie	91
7. Taxatiebeoordelingen	94

5. PROFESSIONEEL OPDRACHTGEVERSCHAP

97

5.1 Goede praktijken PTA	97
5.2 NRVT-regels	104
5.3 Stichting ROZ Vastgoedindex: Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties (IPET25).....	110
6. Communicatierichtlijnen	113
7. Overige onderwerpen	114

6. GEDRAGS- EN BEROEPSREGELS, ETHIEK (EC 1-EVS 2016, CODE OF ETHICAL PRINCIPLES IVS EN NRVT).....

116

7. DUURZAAMHEID (EVIP 1 EVS 2016)

132

LITERATUUR

140

CHECKLIST NEDERLANDSE VASTGOEDTAXATIERAPPORTEN EVS 2016, IVS 2017 EN NRVT

144

LIJST MET AFKORTINGEN

146

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 uitvoert om de marktwaarde te bepalen. 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, waarbij wij de verschillen weergeven tussen de nationale en internationale standaarden en richtlijnen voor vastgoedtaxaties. Geenszins pretenderen wij volledigheid. Wij blijven aan de basis en hebben – vanuit onze optiek uiteraard – vele details en verbijzonderingen van de standaarden gelaten voor wat ze zijn. Wij zijn ons ervan bewust dat taxateurs ons kunnen verwijten te gemakkelijk over bepaalde thema's heen te zijn gestapt. In een praktijkhandreiking als dit past slechts een benadering als deze, die niet verward mag worden met oppervlakkigheid.

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. Deze standaarden genieten inmiddels een brede bekendheid in Nederland, mede doordat ze inmiddels in de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) zijn verwerkt.

Wij beseffen dat wij ons met het oog op de overzichtelijkheid dienden te beperken tot de 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.

Ten opzichte van de vorige druk zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. De hoofdstukken over jaarverslaggeving en de NVM-taxatierichtlijnen agrarisch en commercieel vastgoed zijn komen te vervallen. Daarvoor zijn de volgende drie hoofdstukken in de plaats gekomen: professioneel opdrachtgeverschap (hoofdstuk 5), gedrags- en beroepsregels (hoofdstuk 6) en duurzaamheid (hoofdstuk 7). Wij willen hiermee aansluiten bij de actuele thema's die in de taxatieprofessie spelen.

Resten ons nog enkele opmerkingen. Ten eerste danken wij de leden van de klankbordgroep, die bereid waren deze praktijkhandreiking van commentaar te voorzien.² Ten tweede zij opgemerkt dat de Engelse tekst van de richtlijnen de voorrang heeft boven de Nederlandse, aangezien de Engelstalige EVS als uitgangspunt zijn genomen. Ten derde 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, april 2017

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

² De klankbordgroep bestond uit: drs. Peter C. van Arnhem MRE RT FRICS, mr. Corné J.P.G. van Hout MSRE RT, Roderick van der Horst RT REV en Remko den Hartog RT REV.

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? Om het antwoord op die vraag meteen maar te geven: nee, die is er niet. 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 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

De talrijke omschrijvingen van het begrip 'marktwaarde' en aanverwante termen leiden in de praktijk al jaren tot discussies en problemen. De Waarderingskamer en de grootste brancheverenigingen voor makelaars en taxateurs, waaronder de NVM, proberen orde in de chaos te scheppen door naar antwoord te zoeken op de vraag: kunnen we 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, is deze standaard in Nederland ingevoerd ter vervanging van de verschillende marktwaardebegrippen (Berkhout & Hordijk, 2008). De RICS heeft de IVS in haar *Red Book* geïncorporeerd. In 2010 gaven de Waarderingskamer en de brancheverenigingen de brochure *Marktwaarde als waarderingsgrondslag. Aansluiting bij International Valuation Standards* (IVS) uit. Sindsdien spelen nationale en internationale standaarden, richtlijnen en goede praktijken een grote rol in de Nederlandse taxatiepraktijk. De NVM sluit met haar modelrapporten, opdrachtvoorwaarden en de taxatierapporten van het Taxatie Management Instituut (TMI) aan op de IVS en de EVS. Ook het in 2016 operationeel geworden Nederlands Register Vastgoed Taxateurs steunt op de EVS en de IVS.

1.1.1 OPBOUW EVS 2016³

De EVS zijn als volgt opgebouwd:

Deel 1: Europese taxatiestandaarden en richtlijnen

Dit deel biedt vijf normen. Sinds deze in 2012 zijn gepubliceerd, zijn ze verfijnd en aangescherpt.

- EVS 1 Marktwaarde.
- EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde.
- EVS 3 De gekwalificeerde taxateur
- EVS 4 Het taxatieproces.
- EVS 5 De taxatierapportage.

Deze standaard biedt tevens opmerkingen ten aanzien van situaties waar wordt gevraagd om 'waardeadviezen voor de langere termijn'.

³ European Valuation Standards 2016, Brussel: TEGoVA, 2016.

Deel 2: Europese codes

Er worden twee gewijzigde en uitgebreide codes geboden, te weten de ethische en gedragscode voor Europese taxateurs en de Europese code voor metingen.

Deel 3: EU-wetgeving en taxatie van vastgoed

Eén gedeelte is volledig gewijd aan het corpus aan Europese wetgeving die van invloed is op vastgoed en taxatie. Dit was al zo in de editie van 2012, maar de huidige versie is geactualiseerd op basis van de ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren op het gebied van Europees beleid inzake vastgoed hebben voltrokken. Dit gedeelte, dat is gebaseerd op opmerkingen die wij sinds 2012 hebben ontvangen, is met name waardevol voor academici, onderzoekers, overheidsfunctionarissen en adviseurs die te maken hebben met aspecten van Europees beleid die betrekking hebben op vastgoed.

Deel 4: Technische documenten

Dit deel omvat (onder meer) acht informatiedocumenten. Daarbij komen nieuwe thema's aan bod, zoals taxaties voor periodieke belasting op vastgoed, Automated Valuation Models (AVM's) en taxatiemethodiek. De overige documenten zijn geactualiseerd en vernieuwd.

1.1.2 OPBOUW IVS 2017

De IVS zijn als volgt opgebouwd:

IVS Framework

Dit vormt de preambule van de IVS. Het IVS Framework bestaat uit algemene beginselen voor taxateurs die aan de IVS willen voldoen met betrekking tot objectiviteit, beoordelingen, deskundigheid en aanvaardbare afwijkingen van de IVS.

IVS General Standards

Deze vormen een uiteenzetting van de eisen waaraan bij de uitvoering van alle taxatieopdrachten moet worden voldaan, waaronder het overeenkomen van de voorwaarden van een taxatieopdracht, de te hanteren waardegrondslagen, de te volgen taxatiebenaderingen

en -methoden en de verslaglegging. De General Standards worden geacht van toepassing te zijn op taxaties van alle typen activa, en ongeacht het doel van de taxatie.

IVS Asset Standards

De Asset Standards omvatten eisen in verband met specifieke typen activa. Deze dienen naast de General Standards te worden opgevolgd bij het verrichten van een taxatie van een specifiek type actief. De Asset Standards omvatten achtergrondinformatie over de eigenschappen van elk type actief die van invloed zijn op de waarde, alsmede aanvullende specifiek voor het actief geldende eisen in verband met algemene gehanteerde taxatiebenaderingen en -methoden.

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 Committee (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.⁴

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*.⁵ In de publieke managementletter 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 Taxateurs en Accountants (PTA) opgericht, dat na een consultatieronde in 2013 het rapport *Goed gewaardeerd vastgoed – 28 aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten* presenteerde,⁶ in 2014 gevolgd door een rapport met richtinggevende 'goede voorbeelden' voor de praktijk.⁷ De aanbevelingen zijn grotendeels verwerkt in de gedrags- en beroepsregels en de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Inmiddels heeft het PTA zichzelf opgeheven. Maar de 'goede voorbeelden' gelden naar onze mening onverkort voor Nederlandse vastgoedtaxaties, ook in gevallen waarin er geen rechtstreekse verwerking heeft plaatsgevonden.

1.4 NEDERLANDS REGISTER VASTGOED TAXATEURS (NRVT)

Het — sinds 2016 operationele — NRVT is een zelfreguleringsinitiatief van de beroeps- en brancheverenigingen⁸ en van de registers voor makelaars en taxateurs.⁹ Vanwege het publieke belang van vastgoedwaarderingen zagen zowel marktpartijen als de toezichhouders de

⁴ HABU: highest and best use.

⁵ NBA 2011a, NBA 2011b.

⁶ PTA 2013.

⁷ PTA 2014a (consultatieversie), PTA 2014b.

⁸ NVM, NVR, VastgoedPRO, VBO Makelaar en RICS.

⁹ RICS, SCVM en VastgoedCert.

noodzaak om op basis van zelfregulering te komen tot meer eenduidigheid en verdere professionalisering binnen de taxatiebranche. In overleg met onder meer de toezichhouders AFM en DNB is het NRVT tot stand gekomen. Het NRVT is een stichting die vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel registreert. Het NRVT 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.

De stichting registreert vastgoedtaxateurs en kent gedrags- en beroepsregels en reglementen voor de vier Kamers (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ). 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 erkende gedrags- en beroepsregels van het NRVT en de internationale taxatierichtlijnen EVS/IVS. Daarnaast werkt hij conform de vier Kamerreglementen. 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.¹⁰ De gedrags- en beroepsregels sluiten aan bij de ethische codes van de EVS en/of de IVS. Voor zover deze gedrags- en beroepsregels onvolgende richting geven in een bepaalde situatie, moet men terugvallen op de ethische codes van de EVS en/of de IVS.

In de reglementen van de Kamers is bepaald dat de geregistreerde taxateur de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de meest actuele versies van de EVS en/of de IVS uitvoert.¹¹ Zo bepaalt art. 7 van het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed dat de taxateur in zijn taxatierapport moet aangeven welke taxatierichtlijn (EVS en/of IVS) hij toepast en daarbij verklaart op de hoogte te zijn van de inhoud van deze taxatierichtlijn en te hebben gehandeld overeenkomstig

¹⁰ NRVT, artt. 2 en 29 Algemene Gedrags- en Beroepsregels, 19 november 2015.

¹¹ NRVT, Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, 19 november 2015.

deze taxatierichtlijn. In geval van strijdigheid tussen de EVS en de IVS moet de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport vermelden welke richtlijn prevaleert. Als hij afwijkt van de taxatierichtlijnen (EVS en/of IVS), bijvoorbeeld in het geval van taxaties waarvoor andere wettelijke vereisten gelden, moet de geregistreerde taxateur dit expliciet (schriftelijk) kenbaar maken aan de opdrachtgever en de opdrachtgever moet vervolgens expliciet (schriftelijk) met deze afwijking instemmen. Dit moet in het taxatierapport worden vastgelegd. De taxateur bevestigt in de opdrachtvoorwaarden onder meer dat hij de toepasselijke NRVV-reglementen zal uitvoeren, tenzij sprake is van een professionele taxatiedienst die is onderworpen aan internationale of nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld. Indien dat het geval is, legt de geregistreerde taxateur dat eveneens vast.¹²

1.5 VERHOUDING STANDAARDEN, RICHTLIJNEN EN GOED GEBRUIK

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.¹³ Er zijn gezaghebbende taxatiestandaarden met een wereldwijd toepassingsbereik (IVS), gezaghebbende standaarden met een wat meer Europees gericht toepassingsbereik (het zogenoemde Blue Book van de TEGoVA, EVS) en het 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 – voor zover zij of de erop gebaseerde jurisprudentie taxatieregels bevatten - voorrang op taxatiestandaarden. We noemen (niet limitatief): taxaties in het kader van de WOZ (Wet WOZ), onteigening (Onteigeningswet), planschade (Wro) en grondexploitatie (Wro). Daarvan moeten de opdrachtgever, de taxateur en de gebruiker van het rapport zich bewust zijn. Het is aan de opdracht-

¹² Art. 9.22
Reglement Bedrijfs-
matig Vastgoed
(19 november
2015).

¹³ Berkhout 2011a,
Berkhout 2011b,
Berkhout 2011c,
Berkhout 2011d,
Berkhout 2012,
Berkhout & Van
Hout 2012.

gever en de taxateur om te bepalen met welke standaard getaxeerd wordt. Het is dan ook zaak dat men precies weet wat die inhoudt, opdat 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.

Op de jaarrekening van ondernemingen zijn de IFRS en de Nederlandse Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) van toepassing, alsmede het Besluit actuele waarde. Deze normen bevatten naast het marktwaardebegrip tal van waardebegrippen 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'.

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. WAARDEBEGRIPPEN EN -CONCEPTEN

In dit hoofdstuk nemen wij de standaard EVS 1 Market Value als vertrekpunt. Wij introduceren EVS-definities en -concepten, vertalen ze en vergelijken ze — waar dienstig — met IVS-definities en voorzien ze van kanttekeningen.

2.1 MARKTWAARDE

In de tabel vergelijken we de marktwaardedefinities van de EVS 2016 en IVS 2017 (de meest recente versies) met elkaar en voorzien die van kanttekeningen.



MARKET VALUE - MARKTWAARDE

EVS 2016

The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion (EVS Definitions).

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.

IVS 2017

The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion. (General Standards — IVS 104 bases of value).

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.

Kanttekeningen

- De beide definities zijn vrijwel gelijk aan elkaar en hebben in essentie dezelfde strekking. Er zijn geen significante verschillen.
- Het begrip 'asset' (IVS) vertalen wij voor Nederlandse vastgoedtaxaties in 'vastgoed'. Onder 'vastgoed' verstaan wij onroerende zaken en de zakelijke rechten die daarop betrekking hebben.
- De EVS behandelen specifiek de toepassing van het begrip 'marktwaarde' voor 'vastgoed' (EVS 1, par. 2.2). In de EVS 2016 gebruikt men het woord 'property'. In de EVS 2012 werd nog het woord 'asset' gebruikt.
- De IVS kennen een ruimer toepassingsbereik: 'assets or liabilities' (activa en passiva). 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 heeft specifiek betrekking op vastgoed dat fysiek en wettelijk verhandelbaar is (EVS 1, par. 2.2).

MARKTWAARDE REGLEMENTEN NRVT (BV, WONEN EN LAV)

Het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (Reglementen BV, LAV en Wonen, art. 1, letter f).

• Marktwaardedefinitie

De definitie is gelijk aan de IVS-/EVS-marktwaardedefinitie.

De definitie wijkt evenwel af van de eerder in omloop gebrachte Nederlandse vertalingen van de IVS-marktwaarde, terwijl de IVS-definitie niet veranderd is. Zo spreekt men van 'vastgoedobject' en is de woordvolgorde veranderd. Het heeft onze voorkeur consistent te zijn met hetgeen eerder in de vastgoedmarkt is gecommuniceerd. Het is belangrijk om in de tijd zoveel mogelijk consistent blijven qua definities die in de markt gehanteerd worden.

• 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 (Reglementen BV, LAV en Wonen, art. 1, letter s).

• Waardepeildatum, inspectiedatum, rapportdatum

Waardepeildatum: de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald (Reglementen BV, LAV en Wonen, art. 1, letter t).

Inspectiedatum: de datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum (Reglementen BV, LAV en Wonen, art. 1, letter d).

Rapportdatum: de datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.

Het is goed dat in het reglement deze drie begrippen geïdentificeerd en gedefinieerd zijn, omdat over de begrippen inspectiedatum, waardepeildatum en rapportagedatum verwarring dreigde te ontstaan in de markt. In de marktwaardedefinitie is het — in Nederland gangbare — begrip 'waardepeildatum' gehanteerd.

2.2 MARKTWAARDEBEGRIPPEN IN HET KADER VAN EU-WETGEVING

In de volgende tabellen geven wij enkele EVS-definities van het begrip marktwaarde, zij het in een specifieke context: de EU-wetgeving. De Nederlandse taxateur die in de nationale context opereert, zal hiermee naar onze verwachting niet vaak geconfronteerd worden. Daarom memoreren wij slechts kort enkele begripsomschrijvingen en verwijzen wij voor een nadere toelichting naar de desbetreffende paragrafen in de EVS.

EVS 2016 CAPITAL REQUIREMENTS DIRECTIVE DEFINITION — ONDERPAND FINANCIERINGSINSTITUUT

The estimated amount for which the property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion (EVS 1 Market Value, par. 4.2).

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

Kanttekening

- In de EU-wetgeving is het begrip marktwaarde gedefinieerd om de waarde van vastgoed als onderpand voor een financieringsinstituut te schatten, als onderdeel van de implementatie van het Basel II-akkoord.¹⁴

¹⁴ Regulation (EU) No 575/2013 of the European Parliament and of the Council of 26 June 2013 on prudential requirements for credit institutions and investment firms and amending Regulation (EU) No 648/2012.

EVS 2016 VAT - BTW

For the purposes of this Directive, 'open market value' shall mean the full amount that, in order to obtain the goods or services in question at that time, a customer at the same marketing stage at which the supply of goods or services takes place, would have to pay, under conditions of fair competition, to a supplier at arm's length within the territory of the Member State in which the supply is subject to tax (EVS 1, par. 4.5)

Voor de toepassing van deze richtlijn wordt als 'open marktwaarde' het volledige bedrag beschouwd dat een afnemer, om de desbetreffende goederen of diensten op dat tijdstip te verkrijgen in dezelfde handelsfase als waarin de goederen worden geleverd of de dienst wordt verricht, op het tijdstip van die verrichting en bij vrije mededinging zou moeten betalen aan een zelfstandige leverancier of dienstverlener op het grondgebied van de lidstaat waar de verrichting belastbaar is.

Kanttekening

- Dit is een algemene definitie voor btw-doelinden. Voor de Nederlandse fiscale wetgeving wordt het begrip 'waarde in het economische verkeer' gehanteerd.

2.3 EVENWICHTSWAARDE (EQUITABLE VALUE IVS 2017; FAIR VALUE IVS 2013)

De IVS 2017 onderscheiden nog een aantal andere basiswaarden (ook wel waardegrondslagen genoemd). We noemen hier speciaal de 'Equitable Value', 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 bij marktwaarde komt de persoonlijke situatie en dus het bijzondere belang van de (geïdentificeerde) koper en de (geïdentificeerde) verkoper in deze waarde wel tot uitdrukking. In de Nederlandse context kunnen wij ons voorstellen de Engelse term 'Equitable Value' te blijven gebruiken, om duidelijk te markeren dat het een ander waardebegrip is dan marktwaarde. Als Nederlandse vertaling hanteren we 'evenwichtswaarde.'

EQUITABLE VALUE (IVS 2013: FAIR VALUE)

Equitable Value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.

De 'evenwichtswaarde' is de geschatte prijs voor de overdracht van een actief of passief tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige geïdentificeerde partijen, welke waarde de respectievelijke belangen van die partijen uitdrukt.

Kanttekeningen

- In de IVS 2013 werd voor Fair Value exact dezelfde definitie gehanteerd als de definitie die gehanteerd wordt voor de Equitable Value in de huidige IVS 2017. De toelichting verschilt echter.
- 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 ondervinden. Marktwaarde houdt daarentegen in dat er over het algemeen geen rekening wordt gehouden met eventuele voor- of nadelen voor marktdeelnemers.
- '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 in de IVS 2017 een andere term wordt geïntroduceerd. Fair Value gaf namelijk aanleiding tot verwarring met de term Fair Value zoals die gehanteerd wordt in de IFRS.

2.4 MARKTHUUR

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

MARKET RENT - MARKTHUURWAARDE

EVS 2016

The estimated amount of rent at which the property should be leased on the date of valuation between a willing lessor and a willing lessee on the terms of the actual or assumed tenancy agreement in an arm's length transaction after proper marketing wherein the parties had each acted knowledgeably, prudently and without being under compulsion.

Het geschatte huurbedrag waarvoor het vastgoed op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, onder de voorwaarden van de feitelijke of 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

Market Rent is the estimated amount for which an interest in real property should be leased on the valuation date between a willing lessor and a willing lessee on appropriate lease terms in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.
(IVS General Standards – IVS 104 bases of value).

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 (IVS Definitions).

Kanttekeningen

- Voor Nederlandse vastgoedtaxaties hebben wij 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 markthuurwaarde wordt gewoonlijk uitgedrukt in een jaarbedrag (EVS 1, par. 3.4).
- De markthuurwaardedefinitie wordt verder niet specifiek uitgewerkt in de EVS; verwezen wordt naar de toelichtingen rond het marktwaardebegrip.
- Waar in de EVS 2012 nog werd gesproken van 'the terms of the tenancy agreement' in een zakelijke transactie, is dit in de EVS 2016 nader gepreciseerd in 'the terms of the actual or assumed tenancy agreement' (EVIP 4, par. 4.1.4) in een zakelijke transactie.
- De markthuurwaardedefinities van de EVS en IVS lijken erg op elkaar, opgemerkt moet worden dat er enkele accentverschillen bestaan; de IVS spreken over de appropriate lease terms, in het Nederlands 'passende huurvoorwaarden'.
- De EVS leggen de nadruk op de 'the terms of the actual or assumed tenancy agreement', in het Nederlands 'onder de de feitelijke of veronderstelde huurovereenkomst'.
- Opvallend is dat de EVS in de regel en in hun definities de nadruk leggen op feitelijke omstandigheden, de IVS laten meer ruimte en zijn daardoor meer generiek in plaats van specifiek.

NRVT Reglementen BV, LAV en Wonen

- Het begrip 'markthuurwaarde' is niet gedefinieerd, evenmin als de — in de Reglementen BV en LAV gebruikte — begrippen 'huur', 'markthuur' (BV en LAV) en 'lease incentives' (BV). Het is aanbevelenswaardig deze begrippen in de reglementen te definiëren.

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, rioolrecht, premie opstalverzekering, beheer- en verhuurcourtagage, 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 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.

2.5 UITGANGSPUNTEN

In vastgoedtaxaties formuleert de taxateur 'uitgangspunten' en 'bijzondere uitgangspunten'.¹⁵ Die behoren duidelijk als zodanig te worden omschreven. Van Arnhem, Berkhout & Ten Have onderscheiden gebruikelijke en bijzondere uitgangspunten.¹⁶ 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 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 leegstaat. 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.

¹⁵ In de praktijk spreken de taxateurs ook wel van 'veronderstellingen' en 'aantekeningen.' Wij prefereren echter de term 'uitgangspunten', om een uniforme terminologie in Nederland te bevorderen.

¹⁶ Van Arnhem, Berkhout & Ten Have 2013, p. 57-58, p. 84-85.

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

ASSUMPTIONS - UITGANGSPUNTEN

EVS 2016

The valuer makes an assumption where he assumes (or is instructed to assume) something on a matter of fact which he does not or cannot know or reasonably ascertain (EVS 1, par. 5.9.2).

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

In addition to stating the basis of value, it is often necessary to make an assumption or multiple assumptions to clarify either the state of the asset in the hypothetical exchange or the circumstances under which the asset is assumed to be exchanged. Such assumptions can have a significant impact on value. (IVS 104 bases of value).

Behalve het vermelden van de grondslag voor de waarde is het vaak noodzakelijk een of meer uitgangspunten te hanteren ter verduidelijking van de staat van het object bij een hypothetische overdracht of de omstandigheden waaronder het object wordt geacht te zijn overgedragen. Dergelijke uitgangspunten kunnen van aanzienlijke invloed op de waarde zijn.

Kanttekeningen

- 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, bases of value).
- Het RICS Red Book 2014 (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 13 en 14).

NRVT REGLEMENTEN VASTGOED (REGLEMENTEN BV, WONEN EN LAV)

- De Reglementen BV, Wonen en LAV volgen de EVS en IVS en maken duidelijk dat de taxateur helder moet communiceren over (bijzondere) uitgangspunten die hij hanteert en vastlegt in de opdracht en het taxatierapport.
- De opdrachtvoorwaarden of schriftelijke overeenkomst voor de professionele taxatiedienst moet(en) de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten bevatten (art. 9, lid 1, Reglementen BV, Wonen en LAV). De geregistreerde taxateur legt door hem gehanteerde bijzondere uitgangspunten vast in de opdrachtvoorwaarden.

Vervolg op volgende pagina

NRVT REGLEMENTEN VASTGOED (REGLEMENTEN BV, WONEN EN LAV)

- Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde 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 (art. 10, lid 13, Reglementen BV en LAV; art. 10.9, Reglement 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.
- Uitgangspunt: 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 hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst (art. 1, letter r, Reglementen BV, Wonen en LAV).
- De taxateur legt de gehanteerde uitgangspunten vast in het taxatierapport. De taxateur moet toetsen 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 moet hij in het taxatierapport vastleggen (art. 10.22 en 10.23, Reglementen BV en LAV; art. 10.15 en 10.16, Reglement Wonen).
- 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 (art. 1, letter a, Reglementen BV, LAV en Wonen).
- 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.
- De taxateur benoemt alle voor de taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met een motivering waarom het uitgangspunt redelijk is. Ook moet de geregistreerde taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) opnemen (art. 10, lid 24 t/m lid 27, Reglement BV en LAV; artt. 10.17 t/m 10.19, Reglement Wonen).

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).

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 waardebeoordeling worden in de taxatie benoemd.
- De veronderstellingen die van bijzonder belang zijn voor de waardebeoordeling worden specifiek als volgt toegelicht:

Vervolg op volgende pagina

PTA 2014 AANBEVELING 13 UITGANGSPUNTEN EN VERONDERSTELLINGEN (PTA 2014B, P. 32-35)

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 (v.o.n. op basis van huurwaarde)	Ja/nee	Ja, omdat [toelichting]/niet van toepassing
CVW 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
Erfpachtheffingen	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

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

- Voor zover mogelijk wordt aangegeven welke bronnen van markt informatie gebruikt zijn.
- Aangeven wordt waar de taxateur de markt informatie 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 huurders).
- Gebouw (beter, slechter of gelijkwaardig gebouw).
- Omvang (groter, kleiner of gelijkwaardig).

Veelal wordt dit weergegeven door een schematische weergave, bijvoorbeeld: ++, +, 0, -, -.

Aanbevelingen op het niveau van toelichtingsvereisten ten aanzien van 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 markt informatie.
- 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 referentietransacties/-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 markt-evidence een minder vergelijkbare referentie toch vergelijkbaar kan worden gemaakt.
- Als door marktomstandigheden (overaanbod) of omstandigheden van het object (leegstand, achterstallig onderhoud) uitgangspunten gehanteerd worden die een wezenlijke impact hebben op de waardebeoordeling, 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.

Vervolg op volgende pagina

PTA 2014 AANBEVELING 13 UITGANGSPUNTEN EN VERONDERSTELLINGEN (PTA 2014B, P. 32-35)

- 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 dient bij de waardering expliciet uit te worden gegaan van dit principe en dient dit principe 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 waardebeoordeling hier rekening mee houdt.

EXAMPLES OF ASSUMPTIONS - VOORBEELDEN VAN UITGANGSPUNTEN

The following is an indicative, but not exhaustive, list of matters that may be reported as matters where assumptions have been made in arriving at an opinion of value (EVS 1, par. 5.9.4):

- A detailed report on title that sets out any encumbrances, restrictions or liabilities that may affect the value of the property may not be available. In such a case, the valuer would have to assume the position he considers most likely, also stating that he accepts no responsibility or liability for the true interpretation of the legal title.
- The extent of the inspection should be clearly set out in the report, consistent with the nature of the instruction and the type of property. It may be necessary to make the assumption that, while any obvious defects have been noted; other defects may exist which could require a more detailed survey or the appointment of specific experts. That might be followed by a comment that the opinion of value stated is based on the condition as reported and so that any additional defects that exist may require the figures to be amended.
- Assumptions may be needed with regard to the necessary statutory consents for the current buildings and use together with reference to any policies or proposals by statutory bodies that could impact positively or adversely on the value.
- The competence of the valuer to report on any potential risk of contamination or the presence of hazardous substances will need to be considered. It may be necessary to make assumptions in providing an opinion of value that either no such risks exist or that the valuer will rely on information prepared by specialist consultants.

Assumptions related to facts that are consistent with, or could be consistent with, those existing at the date of valuation may be the result of a limitation on the extent of the investigations or enquiries undertaken by the valuer.

Examples of such assumptions include, without limitation:

- (a) an assumption that a business is transferred as a complete operational entity,
- (b) an assumption that assets employed in a business are transferred without the business, either individually or as a group,
- (c) an assumption that an individually valued asset is transferred together with other complementary assets, and
- (d) an assumption that a holding of shares is transferred either as a block or individually.

All assumptions and special assumptions must be reasonable under the circumstances, be supported by evidence, and be relevant having regard to the purpose for which the valuation is required (IVS 104 bases of value).

[Vervolg op volgende pagina](#)

EXAMPLES OF ASSUMPTIONS - VOORBEELDEN VAN UITGANGSPUNTEN

- The valuer may, on occasion, need to assume that all mains services provided are operational and sufficient for the intended use.
- It may be necessary to make an assumption as to whether the property has not, or will not be expected to flood or whether other environmental matters may bear on the opinion of value.
- Where the property is let and to be valued as such, it may be necessary to assume that detailed enquiries about the financial status of tenants would not reveal matters that might affect the valuation.
- The valuer may need to assume that there are no planning or highway proposals that might involve the use of any statutory powers or otherwise directly affect the property.
- The valuer may assume that items of plant and equipment normally considered to be part of the service installations to a building would pass with the property. The assumptions required where a valuation without an inspection is required are considered in EVS 4 at 6.4.

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. 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 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 van de cijfers.*

Uitgangspunten die verband houden met feiten die overeenkomen, of zouden kunnen overeenkomen, met feiten die bestaan op de waardepeildatum kunnen het gevolg zijn van een beperking die is gesteld aan de omvang van het door de taxateur verrichte onderzoek of van zijn inspanningen om informatie in te winnen.

Niet-limitatieve voorbeelden van dergelijke uitgangspunten zijn:

- (a) het uitgangspunt dat een onderneming wordt overgedragen als een complete operationele entiteit;
- (b) het uitgangspunt dat activa die deel uitmaken van een onderneming worden overgedragen, hetzij afzonderlijk hetzij groepsgewijs, maar dat de onderneming zelf niet wordt overgedragen;
- (c) het uitgangspunt dat een afzonderlijk getaxeed actief wordt overgedragen samen met andere complementaire activa;
- (d) het uitgangspunt dat gehouden aandelen als blok of afzonderlijk worden overgedragen.

Alle uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten worden geacht redelijk te zijn gezien de omstandigheden, met bewijs te worden onderbouwd en relevantie te hebben voor het doel van de taxatie (IVS 104, bases of value).

[Vervolg op volgende pagina](#)

EXAMPLES OF ASSUMPTIONS - VOORBEEDEN VAN UITGANGSPUNTEN

- *Uitgangspunten kunnen nodig zijn voor de vereiste wettelijke goedkeuringen van bestaande gebouwen en het bestaande gebruik, onder de vermelding dat eventuele regelingen of voorstellen van wetgevende organen een positieve of negatieve invloed op de waarde kunnen hebben.*
- *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 dat 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 dat 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.*
- *De taxateur kan 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.*

Kanttekeningen

- *Zowel de EVS als de 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 is heel duidelijk: uitgangspunten moeten redelijk zijn en altijd worden ondersteund door het doel waarvoor de taxatie vereist is.*

2.6 BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN, INCLUSIEF ALTERNATIEF GEBRUIK EN GEDWONGEN VERKOOP

SPECIAL ASSUMPTIONS INCLUDING ALTERNATIVE USE VALUE AND FORCED SALE VALUE BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN, INCLUSIEF ALTERNATIEF GEBRUIK EN GEDWONGEN VERKOOP

EVS 2016

IVS 2017

In distinction to an assumption the valuer has to make to undertake his task, the valuer makes a special assumption when he assumes, usually on instruction, a fact or circumstance that is different from those that are verifiable at the valuation date. The result will be a market value on that special assumption (EVS 1 par. 5.10.1).

This may often be to inform the client about the effect of changed circumstances on the valuation. Examples of this include where the valuer is instructed to make special assumptions as to the value of the property:

- were it vacant when in fact the property is let;
- were planning permission to be obtained for a particular use. (EVS 2016 par. 5.10.2).

Two particular examples are considered below:

- alternative use value
- forced sale value (EVS 2016 par. 5.10.3).

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 2016, par. 5.10.2).*

Vervolg op volgende pagina

Special assumptions are often used to illustrate the effect of possible changes on the value of an asset. They are designated as 'special' so as to highlight to a valuation user that the valuation conclusion is contingent upon a change in the current circumstances or that it reflects a view that would not be taken by market participants generally on the valuation date.

Examples of such assumptions include, without limitation:

- an assumption that a property is freehold with vacant possession,
- an assumption that a proposed building had actually been completed on the valuation date,
- an assumption that a specific contract was in existence on the valuation date which had not actually been completed, and
- an assumption that a financial instrument is valued using a yield curve that is different from that which would be used by a participant. (IVS 104 bases of value)

Bijzondere uitgangspunten worden vaak gehanteerd om de gevolgen van mogelijke wijzigingen in de waarde van een actief aan te geven. Zij worden als 'bijzonder' aangemerkt om voor de gebruiker van de taxatie te benadrukken dat de conclusie van de taxatie afhankelijk is van een wijziging in de huidige omstandigheden of dat een standpunt wordt weergegeven dat op de waardepeildatum niet zomaar door marktpartijen zou worden ingenomen (IVS 104, bases of value).

Niet-limitatieve voorbeelden van dergelijke uitgangspunten zijn:

- het uitgangspunt dat een object een leegstaand object is;
- het uitgangspunt dat een voorgesteld gebouw in werkelijkheid is opgeleverd op de waardepeildatum;

SPECIAL ASSUMPTIONS INCLUDING ALTERNATIVE USE VALUE AND FORCED SALE VALUE BIJZONDERE UITGANGSPUNTEN, INCLUSIEF ALTERNATIEF GEBRUIK EN GEDWONGEN VERKOOP

EVS 2016

- Twee specifieke voorbeelden worden hieronder besproken:
- waarde bij alternatief gebruik;
 - waarde bij gedwongen verkoop (EVS 2016, par. 5.10.3).

IVS 2017

- (c) het uitgangspunt dat er op de waardepeildatum een specifieke overeenkomst bestond met een waardepeildatum, terwijl het betreffende object in werkelijkheid nog niet was opgeleverd;
- (d) het uitgangspunt dat een financieel instrument wordt gewaardeerd met gebruikmaking van een rendementscurve die verschilt van de rendementscurve die zou worden gehanteerd door een deelnemer (IVS 104, bases of value).

Kanttekeningen

- 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.

NRVT REGLEMENTEN VASTGOED (REGLEMENTEN BV, LAV EN WONEN)

- De NRVReglementen volgen de EVS en IVS en maken duidelijk dat de taxateur helder moet communiceren over (bijzondere) uitgangspunten die hij hanteert en dat hij ze moet vastleggen in de opdrachtbevestiging en het taxatierapport.
- De opdrachtvoorwaarden of schriftelijke overeenkomst voor de professionele taxatiedienst moet(en) de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten bevatten (art. 9, lid 1, Reglement BV, LAV en Wonen). De geregistreerde taxateur legt door hem gehanteerde bijzondere uitgangspunten vast in de opdrachtvoorwaarden.
- In distinction to an assumption Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde 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 (art. 10, lid 13, Reglement BV en LAV; art. 10.9, Reglement 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.
- Het NRVT geeft de verplichting om bij een bijzonder uitgangspunt tevens de marktwaarde zónder dat bijzondere uitgangspunt te hanteren.

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 te worden vastgelegd in de opdrachtbevestiging.

Vervolg op volgende pagina

PTA 2014, AANBEVELING 14 (PTA 2014B, P. 36-38)

- 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 de 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 het niveau van toelichtingsvereisten ten aanzien van taxatierapporten:

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

Voorbeelden (nietlimitatief) van bijzondere uitgangspunten (dus afwijkend van de feitelijke situatie):

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

Kanttekening

- In PTA-aanbeveling 14 (PTA 2014b, p. 36) lezen we dat de taxateur moet uitleggen 1) waarom een bijzonder uitgangspunt afwijkt van de bekende feiten, 2) waarom het bijzondere uitgangspunt 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 (GEFORCEERDE, GEDWONGEN VERKOOP)

EVS 2016

Forced sale Value

A sum that could be obtained for the property where, for whatever reason, the seller is under constraints that require the disposal of the property in conditions that do not conform with the definition of Market Value (EVS 1, par. 5.10.7.1).

IVS 2017

Premise of Value / Assumed Use

The term "forced sale" is often used in circumstances where a seller is under compulsion to sell and that, as a consequence, a proper marketing period is not possible and buyers may not be able to undertake adequate due diligence. The price that could be obtained in these circumstances will depend upon the nature of the pressure on the seller and the reasons why proper marketing cannot be undertaken. It may also reflect the consequences for the seller of failing to sell within the period available. Unless the nature of, and the reason for, the constraints on the seller are known, the price obtainable in a forced sale cannot be realistically estimated. The price that a seller will accept in a forced sale will reflect its particular circumstances, rather than those of the hypothetical willing seller in the Market Value definition. A "forced sale" is a description of the situation under which the exchange takes place, not a distinct basis of value. (IVS 104 bases of value).

Vervolg op volgende pagina

FORCED SALE VALUE (EVS) EN FORCED SALE (GEFORCEERDE, GEDWONGEN VERKOOP)

EVS 2016

IVS 2017

If an indication of the price obtainable under forced sale circumstances is required, it will be necessary to clearly identify the reasons for the constraint on the seller, including the consequences of failing to sell in the specified period by setting out appropriate assumptions. If these circumstances do not exist at the valuation date, these must be clearly identified as special assumptions.
A forced sale typically reflects the most probable price that a specified property is likely to bring under all of the following conditions:
(a) consummation of a sale within a short time period,
(b) the asset is subjected to market conditions prevailing as of the date of valuation or assumed timescale within which the transaction is to be completed,
(c) both the buyer and the seller are acting prudently and knowledgeably,
(d) the seller is under compulsion to sell,
(e) the buyer is typically motivated,
(f) both parties are acting in what they consider their best interests,
(g) a normal marketing effort is not possible due to the brief exposure time, and
(h) payment will be made in cash.

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).

Waardepremissie (vooronderstelling)

De term 'gedwongen verkoop' wordt vaak gebruikt in omstandigheden waarin de verkoper gedwongen is te verkopen, waardoor behoorlijke marketing niet mogelijk is en de kopers niet altijd de mogelijkheid hebben om een zorgvuldig onderzoek uit te voeren ('due diligence').

De prijs die onder dergelijke omstandigheden zou kunnen worden gerealiseerd, hangt af van de mate waarin de verkoper onder druk staat en de redenen waarom er geen mogelijkheid is tot behoorlijke marketing. In de prijs kan ook tot uitdrukking komen wat de gevolgen voor de verkoper zijn indien hij er niet in slaagt om binnen de hem ter beschikking staande termijn te verkopen. Tenzij de aard en de reden van de dwang tot verkoop bekend zijn, is een realistische inschatting van de prijs die bij een gedwongen verkoop kan worden gerealiseerd, niet mogelijk. De prijs die een verkoper bij een gedwongen verkoop zal accepteren, zal eerder afhangen van de buitengewone omstandigheden waarin hij verkeert dan die van de hypothetische verkoper waaraan in de definitie van marktwaarde wordt gerefereerd.

[Vervolg op volgende pagina](#)

FORCED SALE VALUE (EVS) EN FORCED SALE (GEFORCEERDE, GEDWONGEN VERKOOP)

EVS 2016

IVS 2017

Een 'gedwongen verkoop' beschrijft de situatie waarin de transactie plaatsvindt en is geen beschrijving van een onderscheiden waardegrondslag (IVS 104, bases of value).

Als men een indicatie wil hebben van de prijs die bij een gedwongen verkoop kan worden gerealiseerd, dan dienen niet alleen de redenen van de dwang waaraan de verkoper onderworpen is, maar ook de gevolgen die de verkoper te dragen heeft indien hij er niet in slaagt om binnen de specifieke termijn te verkopen, te worden achterhaald aan de hand van geëigende uitgangspunten.

Als er op de waardepeildatum geen sprake is van dergelijke omstandigheden, dan moeten die duidelijk als bijzondere uitgangspunten worden aangemerkt.

Een gedwongen verkoop leidt doorgaans tot die prijs waarvan het het meest waarschijnlijk is dat die voor een specifiek object zal worden gerealiseerd, waarbij aan alle hieronder vermelde voorwaarden wordt voldaan:

- (a) Voltrekking van de verkoop binnen een korte termijn.
- (b) Het actief is onderworpen aan de op de waardepeildatum heersende marktomstandigheden of aan de veronderstelde termijn waarbinnen de transactie wordt geacht te worden afgerond.
- (c) Zowel de koper als de verkoper handelt prudent en met kennis van zaken.
- (d) De verkoper is gedwongen om te verkopen.
- (e) De koper heeft goede redenen om te willen kopen.
- (f) Beide partijen handelen in wat zij hun eigen belang achten.
- (g) Behoorlijke marketing, zoals die gangbaar is, is niet mogelijk gezien de korte periode tijdens welke het object op de markt verkeert.
- (h) Er wordt contant betaald.

Kanttekeningen

- *Forced sale' wordt ook wel vertaald als 'gedwongen verkoop'.*
- *Dit bijzondere uitgangspunt ziet vooral op korte aanbiedingsperiodes.*
- *Nieuw ten opzichte van de EVS 2012 is de toevoeging dat de condities waaronder de gedwongen verkoop plaatsvindt, niet sporen met de definitie van marktwaarde.*
- *'Geforceerde verkoop' (of: 'gedwongen verkoop') is geen waardebasis (EVS 1, par. 5.10.7.2; IVS 104, bases of value), maar wordt opgenomen als een bijzonder uitgangspunt (EVS 1, par. 5.10.7.2; IVS 104, bases of value).*

[Vervolg op volgende pagina](#)

FORCED SALE VALUE (EVS) EN FORCED SALE (GEFORCEERDE, GEDWONGEN VERKOOP)

EVS 2016

IVS 2017

Kanttekeningen

- De taxateur taxeert dus de 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 tijdsperiode waarmee rekening is gehouden en de relevante beperkingen van de verkoper (EVS 1, par. 5.10.7.5.)
- Het NRVV is verplicht in dat geval ook de 'gewone marktwaarde' (zonder het bijzondere uitgangspunt van gedwongen verkoop) in het rapport op te nemen.
- Verkopen in een dalende markt zijn niet automatisch 'geforceerde' of 'gedwongen' verkopen.
- EVGN 2, Valuation for lending purposes, behandelt taxaties voor financieringsdoeleinden. Daarin wordt aangegeven dat 'Forced sale value' geen basiswaarde is. Taxateurs taxeren een marktwaarde met 'geforceerde verkoop' als bijzonder uitgangspunt wanneer ze duidelijke instructies daartoe hebben ontvangen (EVGN 2, par. 6.4).
- In de IVS 2017 worden de termen *Premise of Value/Assumed Use* gebruikt om de omstandigheden te beschrijven waarin het vastgoed wordt gebruikt. Wij vertalen dit met de term 'waardepremisse' (of: vooronderstelling). Zo zijn gebruikelijke aannames onder meer: a) *highest and best use*; b) huidig gebruik; c) ordelijke liquidatie; d) gedwongen verkoop.
- 'Gedwongen verkoop' is een beschrijving van een situatie waaronder een overdracht plaatsvindt, niet een basiswaarde (IVS Framework, par. 52). Gedwongen verkoop wordt als een bijzonder uitgangspunt opgenomen (IVS 104, bases of value).
- De IVS benadrukt 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 basiswaarde.
- De IVS benadrukt dat als men een indicatie wil hebben van de prijs bij gedwongen verkoop, de redenen van de verkoper voor en de gevolgen voor die verkoper van die gedwongen verkoop dienen te worden achterhaald.
- De IVS geven niet-limitatieve voorbeelden van bijzondere uitgangspunten als er op de waardepeildatum geen sprake is van dergelijke omstandigheden.

BIJZONDER UITGANGSPUNT: ALTERNATIVE USE VALUE - ALTERNATIEF GEBRUIK

EVS 2016

IVS 2017

The market value of the property without presuming the continuation of its present use (EVS 1 5.10.6.1)

not applicable.

De marktwaarde van het object zonder tot uitgangspunt te nemen dat het huidige gebruik wordt gecontinueerd

Niet van toepassing.

Kanttekening

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

2.7 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

IVS 2017

The Market Value of a property reflects the full potential of that property so far as it is recognised by the market place. It may thus take account of the possible uses of the property that may be unlocked by changes affecting it, whether new development control permissions, relevant infrastructure, market developments or other possibilities. Thus, the Market Value of a property may reflect any "hope value" that the market may place on such prospects and, as such, should be distinguished from an assessment of market value limited by the "highest and best use" assumption. (5.3.4)

Premise of Value – HABU

Highest and best use is the use, from a participant perspective, that would produce the highest value for an asset.

The highest and best use for an asset may be its current or existing use when it is being used optimally. However, highest and best use may differ from current use or even be an orderly liquidation.

The highest and best use of an asset valued on a stand-alone basis may be different from its highest and best use as part of a group of assets, when its contribution to the overall value of the group must be considered. (IVS 104 bases of value).

Vervolg op volgende pagina

HABU (MEEST DOELMATIGE EN MEEST DOELTREFFENDE GEBRUIK)

EVS 2016

De marktwaarde van vastgoed geeft het volledige potentieel weer van het betreffende vastgoed vanuit het perspectief van de markt. Daarbij kan dus rekening worden gehouden met het mogelijk gebruik van het vastgoed, dat ontsloten kan worden door wijzigingen die daarop invloed hebben, ongeacht of dit nieuwe ruimtelijke plannen, relevante infrastructuur, marktontwikkelingen of andere mogelijkheden betreffen.

Zo kan de marktwaarde van vastgoed derhalve een 'verwachtingswaarde' betreffen die de markt kan toekennen aan dergelijke vooruitzichten en die zou, als zodanig, moeten worden onderscheiden van een beoordeling van de marktwaarde die zich laat beperken door het uitgangspunt 'meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik' (5.3.4).

The concept of 'highest and best use' is met in a number of countries and some valuers in Europe may be asked to value a property on the assumption of its highest and best use. In essence, that is the use that is actually permitted as at the date of valuation that offers the highest value. On analysis of the limitations intended to be imposed by its more formal definitions below, that excludes the hope value that the market might place on a property's potential opportunities that are not currently available. While finding the "highest and best use" of a property is an assessment of the property as it is on the date of valuation, it is not an assessment of the best use that the market might at that date reasonably envisage could be possible for it. This approach is thus Market Value limited by an assumption and not a simple Market Value or an element within Market Value (EVS 1, par. 5.3.7)

Het concept 'meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik' wordt in een aantal landen gehonoreerd en sommige taxateurs in Europa krijgen soms de vraag om een vastgoed te taxeren uitgaande van het meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik ervan. In de kern is dat het gebruik dat feitelijk is toegestaan en op de waardepeildatum de hoogste waarde oplevert.

[Vervolg op volgende pagina](#)

IVS 2017

Waardepremisse (vooronderstelling)/ meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik.

Het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik is, gezien vanuit een deelnemer, dat gebruik waarmee de hoogste waarde voor een actief kan worden gerealiseerd.

Het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik kan voor een actief het huidige of bestaande gebruik zijn, als dat overeenkomt met het optimale gebruik. Het is echter mogelijk dat het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik afwijkt van het huidige gebruik of zelfs een niet-gedwongen verkoop behelst.

Het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik van een actief dat afzonderlijk wordt getaxeerd kan afwijken van het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik als dat actief deel blijft uitmaken van een groep activa, waarbij de mate waarin dat actief bijdraagt aan de totaalwaarde van die groep in aanmerking moet worden genomen (IVS 104, bases of value).

HABU (MEEST DOELMATIGE EN MEEST DOELTREFFENDE GEBRUIK)

EVS 2016

Na analyse van de beperkingen die met de hieronder beschreven meer formele definities worden beoogd, sluit dat uit de verwachtingswaarde die de markt mogelijk zou kunnen toekennen aan het — nog niet aanwezige — potentieel van een object. Hoewel het identificeren van het 'meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik' van een object een beoordeling is van het desbetreffende object op de waardepeildatum, betreft het geen beoordeling van het meest doeltreffende gebruik dat de markt zich op die datum redelijkerwijs als mogelijk zou kunnen voorstellen. Deze benadering is derhalve te definiëren als de marktwaarde begrensd door een uitgangspunt en niet eenvoudigweg als de marktwaarde of een element binnen de marktwaarde (EVS 1, par. 5.3.7).

Key components of the usual definitions for the concept of highest and best use, to be assessed as at the date of valuation, are:

- it is the most reasonably probable use – so disregarding the specialist uses that might occur to an individual bidder;
- legal – this is perhaps the critical point with regard to Market Value. While a common definition requires the use to be "legally permissible", the commentaries make it clear that this is only within existing zoning or permissions and so disregards any hope value or future value that the market might pay for the practical possibility of achieving new permissions. While most discussion is in terms of currently permitted development, the same legal constraint applies where the property is let but the market might perceive that possible future re-lettings or new uses offer a potential hope value that is excluded by the constraints of the highest and best use assumption;
- physically possible – again this appears to assess the property's physical circumstances as at the date of valuation and not take account of possible developments (such as a new road or a flood alleviation scheme) which might occur and of itself offer prospects for which some bidders would pay extra value;
- supported by evidence;
- financially feasible;
- that offers the highest value for the property.

[Vervolg op volgende pagina](#)

IVS 2017

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- (a) To establish whether a use is physically possible, regard will be had to what would be considered reasonable by participants.
- (b) To reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, e.g., town planning/zoning designations, need to be taken into account as well as the likelihood that these restrictions will change.
- (c) The requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use (IVS 104 bases of value).

HABU (MEEST DOELMATIGE EN MEEST DOELTREFFENDE GEBRUIK)

EVS 2016

De kerncomponenten van de gangbare definities van meest doelmatige en meest doeltreffende gebruik, te beoordelen op de waardepeildatum, zijn:

- *Het redelijkerwijs meest waarschijnlijke gebruik - dus afgezien van specialistisch gebruik dat een individuele bieder voor zich ziet.*
- *Juridisch verantwoord (wettelijk toelaatbaar). Dit is wellicht het cruciale aspect met betrekking tot de marktwaarde. Hoewel volgens een gangbare definitie het gebruik 'wettelijk toelaatbaar' dient te zijn, blijkt uit de commentaren dat dit alleen het geval is binnen een bestaand 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 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 waardoor sommige bidders bereid zouden zijn om er meer voor te betalen.*
- *Onderbouwd met bewijs.*
- *Financieel haalbaar.*
- *Biedt de hoogste waarde voor het object.*

Kanttekening

- *In de vorige praktijkhandreiking 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 verarring. Men ziet 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, par. 5.3.12).*

[Vervolg op volgende pagina](#)

IVS 2017

Om het meest doeltreffende en meest doelmatige gebruik vast te stellen, moeten de volgende punten worden overwogen:

- (a) Om vast te kunnen stellen of een gebruik fysiek mogelijk is, moet er worden gekeken naar wat partijen redelijk achten.
- (b) Om uit te drukken dat een gestelde vereiste wettelijk toelaatbaar is, dienen alle wettelijke beperkingen ten aanzien van het gebruik van het actief, bijvoorbeeld het ruimtelijk beleid of bestemmingsplannen, in aanmerking te worden genomen, evenals de vraag in hoeverre het waarschijnlijk is dat deze beperkingen zullen wijzigen.
- (c) In het kader van de vereiste dat het beoogde gebruik financieel haalbaar moet zijn, wordt de vraag in aanmerking genomen of een alternatief gebruik dat fysiek mogelijk en wettelijk toelaatbaar is voor een typische partij dusdanig rendeert dat dit het door het huidige gebruik gegenereerde rendement overtreft, waarbij ook de kosten van een herontwikkeling overeenkomstig het gebruiksdoel in overweging worden genomen (IVS 104, bases of value).

HABU (MEEST DOELMATIGE EN MEEST DOELTREFFENDE GEBRUIK)

- *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, de IVS-HABU 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, dient aangegeven te worden met welke uitgangspunten rekening is gehouden. Indien de kans op wijzigingen minimaal is, heeft het geen zin dat de taxateur hier in zijn waardebeoordeling rekening mee houdt. De taxateur moet in zijn rapport verklaren wat wel en niet meegewogen is.*
- *De beschrijvingen in de IVS en EVS van de wettelijke, fysieke en financiële vereisten komen in hoofdlijnen overeen.*
- *Marktwaarde is een 'maximising' concept. Het fenomeen HABU bewerkstelligt dat. De marktwaarde van een object is dan ook altijd gebaseerd op de HABU van een object.*
- *Als op voorhand evident is dat de 'existing use' de 'highest and best use' is, kan een analyse van HABU-scenario's achterwege blijven.*
- *HABU heeft zowel betrekking op gebruik (zoals multitenant versus singletenant) als op bouwkundige gedaante (zoals met versus zonder uitbreiding).*

EVS 2016

IVS 2017

It should be noted that there may be specific definitions of highest and best use applying under statute or practice in individual countries. (EVS 5.3.9).

Opgemerkt zij 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, par. 5.3.9).

Aanbeveling

Voor de taxatie van de marktwaarde in de Nederlandse taxatiepraktijk handhaven wij onze aanbeveling om het EVS-begrip verwachtingswaarde als onderdeel van het EVS-HABU-concept niet te hanteren, maar uit te gaan van het IVS-HABU-concept, dat realistische en haalbaar geachte wijzigingen rond het vastgoed omvat. De taxateur dient een afwijking van bestaande mogelijkheden (die marktpartijen betrekken in hun prijsbepaling) te verklaren. In PTA-aanbeveling 13 aangaande 'highest and best use' worden niet-kansrijke veranderingen uitgesloten (PTA 2014b, p. 35).

HOPE VALUE (ALSO FUTURE VALUE) – VERWACHTINGSWAARDE

EVS 2016

IVS 2017

A surplus amount that, at the date of valuation, the market is willing to pay in the hope of a higher value use or development opportunity being achievable than is currently permitted under development control, existing infrastructure constraints or other limitations currently in place.

Een hoger bedrag dan momenteel is toegestaan volgens de ruimtelijke plannen, bestaande infrastructurele beperkingen of andere op het moment geldende beperkingen dat de markt, op de waardepeildatum, bereid is te betalen omdat een waardeverhogend gebruik wordt verwacht of ontwikkelingsmogelijkheden als haalbaar worden gezien.

Hope value is used to describe an uplift in value which the market is willing to pay in the hope of a higher value use or development opportunity being achievable than is currently permitted under development control, existing infrastructure constraints or other limitations currently in place. It is an element within the Market Value of the property being considered. (In some countries the phrase “future value” is used to describe the value achievable now for the potential of such future opportunities for a property.) It will reflect an appraisal of the probability that the market places on that higher value use or development being achieved, the costs likely to be incurred in doing so, the time scale and any other associated factors in bringing it about. Fundamentally, it will allow for the possibility that the envisaged use may not be achieved. While descriptive of that uplift, it does not exist as a separate value but helps explain the Market Value of the property which must be judged from the available evidence just as much as any other part of the valuation. Hope value is not a special value as it represents the market places reasonable expectations as to the opportunities offered by the property. (EVS 5.3.5)

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.

[Vervolg op volgende pagina](#)

HOPE VALUE (ALSO FUTURE VALUE) – VERWACHTINGSWAARDE

EVS 2016

IVS 2017

De verwachtingswaarde maakt deel uit van de marktwaarde van het betreffende object. (In sommige landen wordt de term ‘toekomstige waarde’ gebruikt om de thans haalbare waarde voor 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 ziet, 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).

Attentiepunten

- De EVS-verwachtingswaarde is geen afzonderlijk waardebegrip. Het is een beschrijving van een omstandigheid die zich zou kunnen voordoen en het begrip moet volgens de EVS helpen de marktwaarde te onderbouwen.
- De verwachtingswaarde (althans voor zover verwachtingen door meerdere gegadigde kopers worden gedeeld) maakt integraal onderdeel uit van de marktwaarde. Voor zover verwachtingen door één enkele koper worden gedeeld, is sprake van speculatieve waarde die geen onderdeel van de marktwaarde uitmaakt.

2.8 TRANSACTIEKOSTEN EN BELASTINGEN

EVS 2016

IVS 2017

EVS 1- 5.11.3 Transaction costs and taxes - Market Value is to be the estimated value of a property and so excludes the additional costs that may be associated with sale or purchase as well as any taxation on the transaction.

Transaction Costs
Most bases of value represent the estimated exchange price of an asset without regard to the seller's costs of sale or the buyer's costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.

[Vervolg op volgende pagina](#)

3. RAPPORTAGEVEREISTEN

In dit hoofdstuk zetten we de rapportagevereisten van EVS 5 'Reporting the Valuation' en IVS 103 'Reporting' naast elkaar. In de EVS 2016 onderscheidt men nu 'full valuation reports', beknoptere taxatierapporten ('shorter reporting formats'), 'desk top valuation reports' en conceptrapporten ('draft reports'). De vereisten voor een 'full valuation' worden uitgebreider en gedetailleerder beschreven vergeleken met de EVS 2012.

3.1 VERGELIJKING VAN TEKST

TAXATIERAPPORTEN: VEREISTEN

EVS 2016

1. Introduction

The valuation, as determined by the valuer, must be clearly and effectively conveyed to the client. The Valuation Report will be the document on which the client will rely in taking decisions. It is therefore important that it be exact, both as to what it says and as to any caveats and reservations expressed therein.

2. Scope

This Standard deals with the Valuation Report in which the valuer informs the client of the value determined.

3. Valuation Reporting - Definitions

3.1 The European Union's Capital Requirements Regulation 575/2013 defines both Market Value and Mortgage Lending Value, in line with the definitions set out in EVS. It then goes on to say in Article 229 that:
'An institution shall require the independent valuer to document the market value in a transparent and clear manner.'

[Vervolg op volgende pagina](#)

IVS 2017

Introduction

10.1. It is essential that the valuation report communicates the information necessary for proper understanding of the valuation or valuation review.
A report must provide the intended users with a clear understanding of the valuation.
10.2. To provide useful information, the report must set out a clear and accurate description of the scope of the assignment, its purpose and intended use (including any limitations on that use) and disclosure of any assumptions, special assumptions (IVS 104 Bases of Value, para 200.4), significant uncertainty or limiting conditions that directly affect the valuation.
10.3. This standard applies to all valuation reports or reports on the outcome of a valuation review which may range from comprehensive narrative reports to abbreviated summary reports.
10.4. For certain asset classes there may be variations from these standards or additional requirements to be reported upon. These are found in the relevant IVS Asset Standards.

EVS 2016

Market Value will reflect the effect of all the factors that bear on participants in the market and so reflect such influences as transactions costs and taxes may have but, if they need to be recognised, this should be as a sum in addition to the Market Value. These factors may influence the value but are not part of it.

5.11.4 In particular, Market Value will be the value before any taxes which may apply to any real transaction in the property being valued. The fact of transaction taxes or Value Added Tax as they may affect some or all potential parties will be part of the wider framework of the market and so, along with all other factors, influence value, but the specific taxation due on a transaction is over and above its Market Value. (EVS 1, par. 5.11.3-5.11.4)

5.11.3 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.

5.11.4 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).

Kanttekening

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

IVS 2017

Transactiekosten
Meestal vertegenwoordigt een waardegrondslag de geschatte transactieprijs van een actief zonder rekening te houden met de transactiekosten en belastingen die zowel de koper als de verkoper verschuldigd zijn en die rechtstreeks verband houden met de transactie.

And 'Institutions shall require the independent valuer... to document [the mortgage lending value] in a transparent and clear manner'. This is just one example of a regulatory requirement for transparent and clear reporting, in this case as regards valuations for European banks and financial institutions in the context of secured lending.

- 3.2 Documenting the Market Value (or the Mortgage Lending Value) is dealt with in the Valuation Report.
- 3.3 A Valuation Report means a document detailing the scope, key assumptions, valuation methods, and conclusions of an assignment. The report provides a professional opinion of value supported by a recognised basis or bases of valuation within the framework of European Valuation Standards.
- 3.4 The terms 'valuation certificate', 'certificate of value' and 'statement of value' have specific meanings in certain States in designating statutory documents. One common factor is that those documents require a simple confirmation of value, without any requirement to describe the context, fundamental assumptions or analytical processes behind the figure provided.

4. The Valuation Report or Certificate

4.1 General

- 4.1.1 A Valuation Report must be in writing, prepared and presented in a reliable and comprehensible manner for the users and clients. This is appropriate for a report providing a Market Value and also for reports concerning all other bases of valuation, as it gives certainty between valuer and client.
- 4.1.2 The Valuation Report should record the instructions for the assignment, the basis and purpose of the valuation and the results of the analysis that led to the opinion of value, including, where appropriate, details of comparables used. It may also explain the analytical processes undertaken in carrying out the valuation, and present the supporting information.
- 4.1.3 The Valuation Report must provide a clear and unequivocal opinion as to value, as at the date of valuation with sufficient detail to ensure that all matters agreed with the client in the terms and conditions of engagement and all other key areas are covered

20. General Requirements

- 20.1. The purpose of the valuation, the complexity of the asset being valued and the users' requirements will determine the level of detail appropriate to the valuation report. The format of the report should be agreed with all parties as part of establishing a scope of work (see IVS 101 Scope of Work).
- 20.2. Compliance with this standard does not require a particular form or format of report; however, the report must be sufficient to communicate to the intended users the scope of the valuation assignment, the work performed and the conclusions reached.
- 20.3. The report should also be sufficient for an appropriately experienced valuation professional with no prior involvement with the valuation engagement to review the report and understand the items in paras 30.1 - and 40.1, as applicable.

Valuation Reports

- 30.1. Where the report is the result of an assignment involving the valuation of an asset or assets, the report must convey the following, at a minimum:
- the scope of the work performed, including the elements noted in para 20.3 of IVS 101 Scope of Work, to the extent that each is applicable to the assignment,
 - the approach or approaches adopted,
 - the method or methods applied,
 - the key inputs used,
 - the assumptions made,
 - the conclusion(s) of value and principal reasons for any conclusions reached, and
 - the date of the report (which may differ from the valuation date).
- 30.2. Some of the above requirements may be explicitly included in a report or incorporated into a report through reference to other documents (engagement letters, scope of work documents, internal policies and procedures, etc).

40. Valuation Review Reports

- 40.1. Where the report is the result of a valuation review, the report must convey the following, at a minimum:
- the scope of the review performed, including the elements noted in para 20.3 of IVS 101 Scope of Work to the extent each is applicable to the assignment,

[Vervolg op volgende pagina](#)

- 4.1.4 The Report must not be ambiguous, must not mislead the reader in any way nor create a false impression. For these and other reasons it needs to be written in terms which a person with no knowledge of the property or of valuations can understand.
- 4.1.5 The Report must be objective. Decisions may be made and finances committed or withdrawn on the strength of it. If the valuer has strong opinions about the merits or weaknesses of the property, these should be expressed in a reasoned and objective way that will enable the reader to understand the conclusions reached.
- 4.1.6 Where the valuer has been instructed despite a potential conflict of interest, that potential conflict should be stated with a record that it was notified to the client and with details of the measures taken to ensure that the potential conflict did not adversely affect the valuer's objectivity.
- 4.2 Contents of a Valuation Report
- 4.2.1 The form and detail of the Report will be a matter for the valuer's discretion but must meet the specific instructions from the client to the valuer and have regard to the purpose of the valuation and the use that the client proposes to make of the valuation.
- 4.2.2 A Valuation Report must adequately report all matters set out within the terms of engagement (see EVS 4, section 3).
- 4.2.3 Valuations are provided to a variety of different clients, for a variety of different reasons, on a variety of different occasions. In some cases, the client will be very familiar with the property, whereas in others he may be discovering it when he reads the valuer's report. In some cases, the report will be used as part of the decision-making process for a major investment or disinvestment, whereas in others the client merely seeks to keep himself informed of the current value of his portfolio. In some cases, the report will be passed on to third parties, whereas in others the client will be the sole reader.

- the valuation report being reviewed and the inputs and assumptions upon which that valuation was based,
 - the reviewer's conclusions about the work under review, including supporting reasons, and
 - the date of the report (which may differ from the valuation date).
- 40.2. Some of the above requirements may be explicitly included in a report or incorporated into a report through reference to other documents (e.g., engagement letters, scope of work documents, internal policies and - procedures, etc.)

20. General Requirements

- 20.1. All valuation advice and the work undertaken in its preparation must be appropriate for the intended purpose.
- 20.2. A valuer must ensure that the intended recipient(s) of the valuation advice understand(s) what is to be provided and any limitations on its use before it is finalised and reported.
- 20.3. A valuer must communicate the scope of work to its client prior to completion of the assignment, including the following:
- Identity of the valuer: The valuer may be an individual, group of individuals or a firm. If the valuer has any material connection or involvement with the subject asset or the other parties to the valuation assignment, or if there are any other factors that could limit the valuer's ability to provide an unbiased and objective valuation, such factors must be disclosed at the outset. If such disclosure does not take place, the valuation assignment is not in compliance with IVS. If the valuer needs to seek material assistance from others in relation to any aspect of the assignment, the nature of such assistance and the extent of reliance must be made clear.
 - Identity of the client(s) (if any): Confirmation of those for whom the valuation assignment is being produced is important when determining the form and content of the report to ensure that it contains information relevant to their needs.

[Vervolg op volgende pagina](#)

4.2.4 In view of all this, the contents, length and detail of the Valuation Report will therefore necessarily depend on the purpose of the valuation and the profile and needs of the client. The form and content of the report should therefore be agreed with the client at the start of the instruction and confirmed in writing in the terms of engagement.

4.2.5 Valuation Reports can generally be considered as falling into one of two categories: 'full' valuations and those where more concise reporting is acceptable. The length and degree of detail of full valuation reports will nevertheless also vary according to the purpose of the valuation and the client's needs.

4.2.6 A full Valuation Report will generally cover the following topics, not necessarily presented in the same way or order:

- a. The basis of the instruction and the valuation
 - The client and the instruction - the client's name, details of how the valuer was instructed (it is recommended to include a copy of the terms of engagement as an annex);
 - Third party reliance - where it has been agreed that certain identified third parties will be able to rely on the report, those third parties should be named;
 - The property - name (if any) and address of the property;
 - The legal interest of the property that is being valued (freehold, leasehold, etc.);
 - The purpose of the valuation;
 - Basis of the valuation (e.g. Market Value) and reference to the appropriate EVS or to the law or regulation that defines the basis of valuation;
 - Special assumptions - state if any special assumptions are to be made (in the sense of EVS 1);
 - The date of valuation;
 - The date of the report;
 - The status of the valuer (external or internal and whether or not he is considered to be independent). Confirmation that the valuer has the experience and market knowledge necessary to value the subject property;

- (c) Identity of other intended users (if any): It is important to understand whether there are any other intended users of the valuation report, their identity and their needs, to ensure that the report content and format meets those users' needs.
- (d) Asset(s) being valued: The subject asset in the valuation assignment must be clearly identified.
- (e) The valuation currency: The currency for the valuation and the final valuation report or conclusion must be established. For example, a valuation might be prepared in euros or US dollars. This requirement is particularly important for valuation assignments involving assets in multiple countries and/or cash flows in multiple currencies.
- (f) Purpose of the valuation: The purpose for which the valuation assignment is being prepared must be clearly identified as it is important that valuation advice is not used out of context or for purposes for which it is not intended. The purpose of the valuation will also typically influence or determine the basis/bases of value to be used.
- (g) Basis/bases of value used: As required by IVS 104 Bases of Value, the valuation basis must be appropriate for the purpose of the valuation. The source of the definition of any basis of value used must be cited or the basis explained. This requirement is not applicable to a valuation review where no opinion of value is to be provided and the reviewer is not required to comment on the basis of value used.
- (h) Valuation date: The valuation date must be stated. If the valuation date is different from the date on which the valuation report is issued or the date on which investigations are to be undertaken or completed then where appropriate, these dates should be clearly distinguished.

Vervolg op volgende pagina

- Use of specialist valuers or advisers - where the signing valuer has used the services of third party specialists, they should be identified;
- Confirmation that there are no potential conflicts of interest. Where potential conflicts existed, the report should state that these were brought to the client's attention and detail the measures taken to ensure the valuer's objectivity was not affected.

b. Investigations carried out

- The inspection - date of inspection, name of the person who inspected, extent of the premises inspected. If the inspection has been less complete than usually required for this type of valuation, this should be highlighted;
- Floor areas - clearly state the type of area adopted (e.g. net lettable, gross lettable, etc.), state the source of the areas adopted;
- Documents received and studied - the valuer will state the documents received and will also state, where appropriate, which important documents were not made available to him;
- Reliance on information obtained from the client and from third parties - a statement should be included if such information has been relied on;
- Assumptions - the valuer should state any important assumptions made as regards documents or information that were not available to him, or about information that he was not able to verify;
- Investigations not carried out - for the avoidance of doubt it is recommended that the report state any investigations that were not carried out, the results of which might have an impact on value. Typical examples are environment and contamination investigations, tests of technical equipment, etc. Where appropriate, the valuer should indicate how the reported value might be affected if such investigations yielded unfavourable conclusions;

(i) The nature and extent of the valuer's work and any limitations thereon: Any limitations or restrictions on the inspection, enquiry and/or analysis in the valuation assignment must be identified (see IVS Framework, paras 60.1-60.4) If relevant information is not available because the conditions of the assignment restrict the investigation, these restrictions and any necessary assumptions or special assumptions (see IVS 104 Bases of Value, paras 200.1-200.5) made as a result of the restriction must be identified.

- (j) The nature and sources of information upon which the valuer relies: The nature and source of any relevant information that is to be relied upon and the extent of any verification to be undertaken during the valuation process must be identified.
- (k) Significant assumptions and/or special assumptions: All significant assumptions and special assumptions that are to be made in the conduct and reporting of the valuation assignment must be identified.
- (l) The type of report being prepared: The format of the report, that is, how the valuation will be communicated, must be described. (m) Restrictions on use, distribution and publication of the report: Where it is necessary or desirable to restrict the use of the valuation or those relying on it, the intended users and restrictions must be clearly communicated.
- (n) That the valuation will be prepared in compliance with IVS and that the valuer will assess the appropriateness of all significant inputs: The nature of any departures must be explained, for example, identifying that the valuation was performed in accordance with IVS and local tax regulations. See IVS Framework paras 60.1-60.4 relating to departures.

20.4. Wherever possible, the scope of work should be established and agreed between parties to a valuation assignment prior to the valuer beginning work. However, in certain circumstances, the scope of a valuation engagement may not be clear at the start of that engagement. In such cases, as the scope becomes clear, valuers must communicate and agree the scope of work to their client.

Vervolg op volgende pagina

- Caveats - the valuer will typically caveat a number of these items. It is recommended that caveats should not be used indiscriminately. The valuer should ensure that any caveats used are pertinent to the property and the valuation.
- c. The property
- Location;
 - Description;
 - State of repair;
 - Environmental aspects of the property (contamination, etc.), including energy performance ratings;
 - Technical equipment - where there is a significant amount of plant and equipment, the valuer should make it clear which items are included in the valuation of the property and which are excluded;
 - Where appropriate the valuer will state whether the valuation includes goodwill or intangible property (e.g. for hotel valuations).
- d. The legal situation
- Tenure - including comment on any covenants, restrictions or obligations that could have an effect on value;
 - Tenancies - with names of any tenants, information on the main lease terms, the amounts of current rents and any provisions for them to vary during the remaining life of the lease;
 - Town planning and development control - information about the current zone. The market
 - Identification of the market within which the property falls;
 - Sufficient information about the market to allow the client to understand how the property relates to it;
 - Comparables - information on transactions involving comparable properties would normally be provided as part of a full Valuation Report.
- f. The valuation
- Methodology - which approaches and which methods have been used;

- 20.5. A written scope of work may not be necessary. However, since valuers are responsible for communicating the scope of work to their client, a written scope of work should be prepared.
- 20.6. Some aspects of the scope of work may be addressed in documents such as standing engagement instructions, master services agreements or a company's internal policies and procedures.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- Key assumptions - as regards capital values, rental values and yields adopted. It is recommended that the choice of these key inputs be explained with reference to the comparables listed;
 - Additional assumptions - if the characteristics of the property require particular additional assumptions (such as re-letting of currently vacant space), details of the assumptions adopted;
 - Where a recent transaction has occurred involving the subject property or a provisionally agreed price has been disclosed to the valuer for its sale, the report should state the extent to which that information has been accepted as evidence of value;
 - Valuation uncertainty - in those cases where there is a high level of uncertainty about the level of values, rents or yields, the valuer should comment on it here;
 - Special assumptions - if a special assumption is being made, details of how the valuer has treated that case as regards the inputs adopted.
- g. Conclusion
- The reported value should be clearly and unambiguously stated, together with confirmation that sufficient investigation has been undertaken to justify the opinion of value reported;
 - A clear statement as to whether transaction costs such as VAT, fees, etc. are or are not included in the reported value;
 - Currency - the reported value should clearly indicate the currency that has been used for the valuation. If the value is reported in a currency other than the currency of the country in which the property is situated, the report should state whether the value was determined in the local currency and then converted into the second currency, in which case the value in the local currency and the conversion rate used should also be stated, or whether the value was determined directly in the second currency. In the second case, the valuer should indicate whether changes in the exchange rate between the local currency and the second currency would affect the reported value;

[Vervolg op volgende pagina](#)

- Limitations on investigations and information - where investigations, the inspection or information have been less complete than the valuer would normally wish and where fuller information could potentially lead to a revision in value, this should be emphasised in the conclusion of the Report;
 - Limitations on the report - at this point, or elsewhere in the Report, the valuer may wish to state any limitations on the use of the Report as regards publication, third party reliance, etc.;
 - The valuation report should be signed by a suitably qualified valuer and dated.
- 4.2.7 Valuations for certain purposes, such as commercial secured lending or acquisition may need to deal with additional or alternative requirements of the client such as reference to the suitability of the subject property for an intended loan. Where the terms of the loan have not been disclosed, the valuer should provide an opinion based on normal lending terms, having regard, as appropriate, to the profile for risk-related criteria for valuations published by the European Mortgage Federation (see Appendix C of EVGN 9).
- 4.2.8 Additional items - in some cases it may be necessary to refer to the following points, which would usually have been recorded within the terms of engagement:
- development properties or potential development properties - the existing permitted use, any planning permission or potential planning consent for an alternative use, including any potential or actual impact on value at the specified date of valuation;
 - any special or synergistic (or 'marriage') value that may exist and whether such value is available only to the current owner or whether it would pass to a new owner on transfer of the property;

[Vervolg op volgende pagina](#)

- any unusual market conditions at the specified date of valuation and whether any valuation uncertainty relating to low volumes of reliable comparable evidence, marked volatility or other specified factors had been taken into account or ignored in reaching an opinion of value (see also EVIP 2 Valuation Certainty and Market Risk); and
 - any recent or proposed changes to the property, the immediate or local environment or legislation that might have an impact on value, and where such an impact is reported, the extent of that impact. Matters that might be included within this category include potential or actual contamination, deleterious materials or title.
- 4.2.9 The Report will need to include additional relevant material where the property is, or is to be, held as an investment, fully equipped as a trading entity or the subject or potential for actual development, refurbishment or retro-fitting.
- 4.2.10 The valuer should confirm whether in undertaking the valuation he has become aware of matters that could affect the figures reported. Such matters might include potential contamination on or near the subject property, the presence of deleterious materials or issues over title.
- 4.2.11 Where the market for the property being valued is affected by unusual uncertainty and this is relevant to the valuation, the valuer should proceed with caution, comment on the issue to the client and make appropriate statements in his report (see EVIP 2 Valuation Certainty and Market Risk).
- 4.2.12 Length of validity of the reported value - generally speaking, valuations are prepared with reference to a specific date of valuation. As such, strictly speaking the value may not be the same the day after the date of valuation.

[Vervolg op volgende pagina](#)

Nevertheless, clients will generally expect to be able to rely on a valuation for a certain period following the date of valuation. In certain circumstances, the valuer may wish to consider and state a period after which the valuation should no longer be relied on. This may be particularly important in times when values are volatile. This may be specified by national legislation in some countries or by the requirements of the contract.

4.2.13 All Valuation Reports should include a statement to the effect that the Qualified Valuer responsible for the valuation to the client has conformed to the requirements of these European Valuation Standards. The valuer should state the extent of, and reasons for any departure from the standards or state why any key part of the valuation process has been omitted.

4.3 Shorter Reporting Formats

4.3.1 There are many instances where it may be appropriate for a shorter reporting format to be adopted. A common example is an update of a previous valuation report. Nevertheless, before agreeing to a shorter format, the valuer should always satisfy himself that shorter reporting will not be misleading or inappropriate, given the nature of the property, the purpose of the valuation, the type of people who are likely to rely on the report and the use that they are likely to make of it.

4.3.2 In particular, despite the use of a shorter reporting format, the valuer should seek to ensure that due prominence is given to any particular factors that have had a significant impact on his assessment of value, such as:

- any unusual features of the property that have a material effect on value, such as particular aspects of its location, its condition, or its legal situation;
- any important limitations on his investigations and any recommendations as to further investigations that he recommends;
- any special assumptions adopted and their effect on value;
- any important caveats that have implications for the reported value.

[Vervolg op volgende pagina](#)

4.4 The Summary Report or 'Valuation Certificate'

4.4.1 The term 'Valuation Certificate' has come to have a number of different meanings in different countries. These include:

- a short format report, designed to deal with the essential points in a concise way;
- an introductory summary document to a report concerning a portfolio of properties, dealing with points common to the valuation of all the properties;
- a brief, formal confirmation of value, required by law or regulations in certain countries.

Depending on the nationality of the reader, seeing the term 'Valuation Certificate' could lead him to believe that the document in front of him has a legal weight that was perhaps not intended. As valuation reports are increasingly read by people in other countries, valuers may wish to avoid terms like 'valuation certificate' if there is a possibility that this term may lead to confusion for some potential readers.

4.4.2 If the valuer is asked to issue a summary of his conclusions as to the value of the property as at the date of valuation, he may do so in a separate document or one that is incorporated within the valuation report, of which it may be a summary. His document should refer to the valuation report and state that for a full understanding of the reported value the reader of the summary should refer to the original report.

4.4.3 In countries where legislation or practice determines that a valuer must certify the amount of the valuation of the property, that will usually be done by way of a short letter, the contents of which will include:

- the client's name and address;
- details of the property (address and a brief description, including its use(s));
- the date of valuation;
- the purpose of the instruction;
- the date of the Certificate;
- any assumptions upon which the valuation is based;
- any particularly unusual aspects of the property or the valuation that have had a material impact on the reported value should be referred to if to omit them could potentially mislead readers;
- the name, address and qualifications of the valuer.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- 4.4.4 The same basic requirements apply to that certificate or letter as to a valuation report. It must be objective, unambiguous and clearly written in terms that a person with no knowledge of the property or of valuations can understand. It must not mislead or create a false impression. It must meet the client's instructions. It should state and have regard to the purpose of the valuation and the use that the client proposes to make of the valuation.
- 4.5 Desktop Valuation Reports
- 4.5.1 For the avoidance of doubt, a first valuation of a property on a 'desktop' basis, i.e. with no inspection, inside or out, will not be EVS compliant.
- 4.5.2 Repeat valuations (i.e. second or subsequent valuations of a property already valued a first time with inspection) can be EVS compliant on a desktop basis as long as the valuer is satisfied that there have been no changes to the surrounding area since his last inspection that would have a material impact on value and as long as he has obtained the client's written confirmation that there have been no material changes to the property itself since the last inspection was carried out.
- 4.5.3 In a report for a repeat desktop valuation, the valuer should therefore:
- state clearly that he has not carried out an inspection, internal or external, of the property; and
 - state that this is because, to his knowledge there has been no change to the surrounding area since the last inspection that would have a material effect on value; and
 - state that to his knowledge (or as informed by the client) there has been no change to the property itself since the last inspection that would have a material effect on value.
- 4.6 Draft Reports
- 4.6.1 There may be circumstances where it is appropriate to provide an advance draft of a valuation in an abbreviated form that does not comply with this European Valuation Standard.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- In such cases the existence of, and reference to, a future detailed report or an earlier comprehensive certificate must be made and it should be made clear that the draft report is not the final document and should not be relied upon by the client or any third party.
- 4.6.2 In any case the valuer should resist any pressure to provide a draft or preliminary value or report before he has been able to inspect the property and review and properly consider all the information that is relevant to the valuation. If values are reported too early there is a danger that this will subsequently place the valuer under pressure to meet expectations that may have been created by his announcement of the draft value and this could create problems in situations where newly received information would normally lead him to make a downward adjustment of the draft value.
- 4.7 Value Added Tax
- 4.7.1 Where relevant, the valuation should identify the rate of VAT, if any, which applies to the property as at the date of valuation. It should state that any VAT that may be due on any transaction in the property will be in addition to the valuation reported.
5. Commentary on the Valuation
- 5.1 This EVS has advised at several points that the valuer and client may find it useful for the valuation report to provide some commentary on issues or to bring perspective to the valuation to assist the client's understanding or enable the valuer to make points considered important.
- 5.2 This may be particularly important where the client is or may become anxious to understand opinions as to the certainty or the prospects for the value of the property. Some aspects of this are discussed in Part 4 in the context of valuation certainty. Others arise with the developing discussion of 'long term value'.
- 5.3 A Value in the Longer Term?
- 5.3.1 While the valuer cannot give reliable opinions of the value at any future date with its unknown circumstances, it may assist some clients if his commentary on the valuation in the Valuation Report might record where present market circumstances significantly diverge from long-run trends, looking over decades.

[Vervolg op volgende pagina](#)

For let commercial properties, that might refer to the long-run average yield for the relevant class of property. Other data might be relevant for the housing market, such as prices as a multiple of incomes.

- 5.3.2 The underlying insight is that markets tend over time to revert to the mean. If a relationship between values, such as yield, has diverged markedly from that average, it may well, all other things being equal, revert to that long run yield at some point in the future. That observation of overall markets then needs to be tempered by the circumstances of the individual property, whose type or location may be improving or weakening in the overall market as the economy changes.
- 5.3.3 This approach may also assist with the situations discussed in EVIP 2, Valuation Certainty and Market Risk. Nonetheless, while such an approach may be useful for some clients as commentary, it will not be a measure of Market Value which is specific to its point in time. Long run value is not a basis of value, though a client may instruct the use of one of the versions of Mortgage Lending Value (see EVS 2 and EVGN 2) as a basis for some form of sustainable value.

[Vervolg op volgende pagina](#)

TAXATIERAPPORTEN: VEREISTEN

EVS 2016

IVS 2017

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. Reikwijdte

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

3. Taxatierapportage - definitie

- 3.1 In de EU-verordening kapitaalvereisten nr. 575/2013 wordt zowel marktwaarde als hypotheekwaarde gedefinieerd in overeenstemming met de in de EVS uiteengezette definities. In de verordening 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.

[Vervolg op volgende pagina](#)

Inleiding

- 10.1. Het is van wezenlijk belang dat het taxatierapport die informatie communiceert die nodig is om de taxatie of de beoordeling van een taxatierapport (hierna: 'taxatiebeoordeling') goed te kunnen begrijpen. Een taxatierapport moet de beoogde gebruikers een goed begrip van de taxatie bieden.
- 10.2. Om bruikbare informatie te kunnen bieden, moet het rapport:
- een duidelijke en nauwkeurige beschrijving bieden van het toepassingsbereik van de opdracht, het doel en het beoogde gebruik (inclusief eventuele aan dat gebruik gestelde beperkingen);
 - alle eventuele uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten (IVS 104, bases of value, par. 200.4), significante onzekerheden of beperkende omstandigheden die rechtstreeks op de taxatie van invloed zijn, vermelden.
- 10.3. Deze standaard geldt voor alle taxatierapporten of rapporten waarin de uitkomst van een taxatiebeoordeling staat beschreven. Dit kunnen uitgebreide, verhalende rapporten, maar ook beknopte, puntsgewijze rapporten zijn.
- 10.4. Voor bepaalde activaklassen kan er mogelijk van deze standaarden worden afgeweken of kunnen aanvullende vereisten worden gerapporteerd. Deze staan te lezen in de toepasselijke IVS-standaarden over activa.

20. Algemene vereisten

- 20.1. Het doel van de taxatie, de mate van complexiteit van het actief dat wordt getaxeerd en door de gebruikers gestelde eisen bepalen wat de gepaste mate van gedetailleerdheid van het taxatierapport is. De opzet van het rapport dient door alle betrokkenen onderling te worden overeengekomen in het kader van het vaststellen van het toepassingsgebied van een opdracht (zie IVS 101, Scope of Work).
- 20.2. Deze standaard stelt geen specifieke eisen aan het formaat of de opzet van het rapport. Een vereiste is wel dat de inhoud van het rapport toereikend is om de beoogde gebruikers te informeren over het toepassingsgebied van de taxatie, de uitgevoerde werkzaamheden en de uiteindelijke conclusies.

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 de 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 een opinie over de waarde, inclusief, waar van toepassing, de gehanteerde referenties. 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 waardepeildatum, 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 tweemaal 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.

20.3. Het rapport dient tevens toereikend te zijn om een beroepstaxateur met voldoende ervaring zonder eerdere betrokkenheid bij de taxatie in staat te stellen om het rapport te beoordelen en de punten in par. 30.1 en 40.1, waar specifieke eisen van toepassing zijn, te begrijpen.

Taxatierapporten

- 30.1. Voor zover het rapport het product is van een opdracht die betrekking heeft op de taxatie van een of meer activa, moet het rapport ten minste de volgende punten bevatten:
 - (a) het toepassingsgebied van de uitgevoerde werkzaamheden, inclusief de elementen die in par. 20.3 van IVS 101, Scope of Work, aan bod komen voor zover die elementen van toepassing zijn op de opdracht;
 - (b) de gekozen benadering(en);
 - (c) de gekozen methode(n);
 - (d) de gehanteerde primaire inputparameters;
 - (e) de gehanteerde uitgangspunten;
 - (f) de waardeconclusie(s) en hoofdzakelijke redenen voor die conclusies;
 - (g) de datum van het rapport (die mogelijk een andere datum is dan de waardepeildatum).
- 30.2. Een aantal van de hierboven vermelde vereisten wordt eventueel in een rapport vermeld of in een rapport verwerkt door middel van verwijzingen naar andere documenten (opdrachtovereenkomsten, documenten waarin de omvang van de werkzaamheden staat vastgelegd, intern beleid en procedures, enz.)

40. Taxatiebeoordelingsrapporten

- 40.1. Voor zover het rapport het product is van een taxatiebeoordeling, moet het rapport ten minste de volgende punten bevatten:
 - (a) het toepassingsgebied van de uitgevoerde beoordeling, inclusief de elementen die in par. 20.3 van IVS 101, Scope of Work, aan bod komen voor zover die elementen van toepassing zijn op de opdracht;
 - (b) het taxatierapport dat wordt beoordeeld en de inputparameters en uitgangspunten waarop die taxatie is gebaseerd;
 - (c) de conclusies van de beoordelaar met betrekking tot het voorwerp van de beoordeling, inclusief onderbouwing;

Vervolg op volgende pagina

- 4.1.5 Het rapport moet objectief zijn. Op basis van de inhoudelijke sterkte 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 belangenverstremming op de loer ligt, dient die potentiële belangenverstremming 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 belangenverstremming 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.

- (d) de datum van het rapport (die mogelijk een andere datum is dan de waardepeildatum).
- 40.2. Een aantal van de hierboven vermelde vereisten wordt eventueel in een rapport vermeld of in een rapport verwerkt door middel van verwijzingen naar andere documenten (opdrachtovereenkomsten, documenten waarin de omvang van de werkzaamheden staat vastgelegd, intern beleid en procedures, enz.)
- 20. Algemene vereisten
 - 20.1. Alle taxatieadviezen en bijbehorende voorbereidende werkzaamheden moeten afgestemd zijn op het beoogde doel.
 - 20.2. Een taxateur moet ervoor zorgen dat de beoogde ontvanger(s) van het taxatieadvies begrijpt/begrijpen wat de bedoeling van het advies is en welke beperkingen van toepassing zijn voordat het advies definitief wordt gemaakt en wordt gerapporteerd.
 - 20.3. Een taxateur moet zijn opdrachtgever informeren over het toepassingsgebied van zijn werkzaamheden voordat hij de opdracht afrondt. Dit houdt onder meer het volgende in:
 - (a) Identiteit van de taxateur. De taxateur kan een individuele persoon, een groep personen of een onderneming zijn. Indien er sprake is van een significante relatie tussen de taxateur en eventuele overige bij de taxatieopdracht betrokken partijen enerzijds en het te taxeren actief anderzijds, of als er sprake is van een significante betrokkenheid van de taxateur en eventuele overige bij de taxatie betrokken partijen bij het te taxeren actief, of indien er sprake is van eventuele andere factoren die de taxateur erin kunnen belemmeren om een onbevooroordeelde en objectieve taxatie uit te voeren, moeten dergelijke belemmerende factoren bij aanvang bekend worden gemaakt. Indien dergelijke factoren niet bekend worden gemaakt, is de taxatieopdracht niet in overeenstemming met de IVS. Indien de taxateur in aanzienlijke mate een beroep moet doen op de ondersteuning van anderen in verband met een of meer aspecten van de opdracht, dan moeten de aard van die ondersteuning en de mate van afhankelijkheid van die ondersteuning duidelijk worden gemaakt.

Vervolg op volgende pagina

- 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, dient derhalve met de klant te worden overeengekomen aan het begin van de opdracht en schriftelijk in de opdrachtvoorwaarden te worden bevestigd.
- 4.2.5 Taxatierapporten vallen in het algemeen in een van de volgende twee categorieën: 'volledige' taxaties ('full valuation') en taxaties waarvoor een beknoptere 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 ('full valuation') zal in zijn algemeenheid de volgende onderwerpen behandelen, maar niet noodzakelijkerwijs op dezelfde wijze of in dezelfde volgorde:
- 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 naam 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.)
 - Ontvangen en onderzochte documenten. De taxateur dient te vermelden welke documenten hij heeft ontvangen, evenals, indien van toepassing, welke relevante documenten hem niet ter hand zijn gesteld.
 - Identiteit van de opdrachtgever(s) (indien van toepassing). Bevestiging van hen voor wie de taxatieopdracht wordt uitgevoerd is van belang bij het vaststellen van de vorm en inhoud van het rapport om zodoende te waarborgen dat de informatie in het rapport voldoet aan hun behoeften.
 - Identiteit van overige beoogde gebruikers (indien van toepassing). Het is van belang om te weten of het taxatierapport bedoeld is voor nog andere gebruikers, wie zij zijn en wat hun behoeften zijn, om te waarborgen dat de informatie in het rapport voldoet aan hun behoeften.
 - Te taxeren actief/activa. Het te taxeren actief moet in de taxatieopdracht duidelijk worden geïdentificeerd.
 - De gehanteerde valuta. De valuta waarin de taxatie wordt uitgedrukt, ook in het uiteindelijke taxatierapport of de conclusie, moet worden vastgesteld. Zo kan een taxatie bijvoorbeeld worden opgesteld in euro's of Amerikaanse dollars. Deze vereiste is met name van belang voor taxatieopdrachten waarbij activa in verschillende landen en/of kasstromen in verschillende valuta betrokken zijn.
 - Significante uitgangspunten/of bijzondere uitgangspunten. Alle significante uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten die moeten worden gebruikt tijdens de uitvoering en rapportage van de taxatieopdracht moeten worden vermeld.
 - Het type rapport dat wordt opgesteld. De opzet van het rapport, d.w.z. de vorm waarin de taxatie wordt gegoten, moet worden beschreven.
 - Beperkingen die aan het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport zijn gesteld. Voor zover het nodig of wenselijk is dat er beperkingen worden gesteld aan het gebruik van de taxatie of aan wie er gebruik van zullen maken, moet duidelijk worden gesteld wie de beoogde gebruikers zijn en welke beperkingen er gelden.

Vervolg op volgende pagina

- 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 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 bovengenoemde onderzoeken een voorbehoud opneemt. Het is raadzaam om voorbehouden niet klakkeloos op te nemen. De taxateur dient ervoor te 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.
- (n) De taxatie zal worden opgesteld in overeenstemming met de IVS en de taxateur zal de geschiktheid van alle significante inputparameters beoordelen. De aard van alle eventuele afwijkingen moet worden toegelicht, bijvoorbeeld door aan te geven dat de taxatie is verricht in overeenstemming met de IVS en plaatselijke fiscale voorschriften. Zie IVS Framework, par. 60.1-60.4, met betrekking tot afwijkingen.
- 20.4. Altijd wanneer dit mogelijk is, moet het toepassingsgebied van de werkzaamheden door de bij de taxatieopdracht betrokken partijen in onderlinge overeenstemming worden vastgelegd voordat de taxateur met de werkzaamheden kan beginnen. Onder bepaalde omstandigheden kan het echter zo zijn dat het toepassingsgebied van een taxatieopdracht bij aanvang van die opdracht nog niet duidelijk is. Als dit het geval is, moet een taxateur, wanneer het toepassingsgebied duidelijk is geworden, dit aan zijn of haar opdrachtgever meedelen en het toepassingsgebied met de opdrachtgever overeenkomen.
- 20.5. Het toepassingsgebied van de werkzaamheden hoeft niet in alle gevallen schriftelijk te worden vastgelegd. Echter, aangezien taxateurs de verantwoordelijkheid hebben om het toepassingsgebied van de werkzaamheden aan hun opdrachtgever mede te delen, dient het toepassingsgebied van de werkzaamheden wel schriftelijk te worden vastgelegd.
- 20.6. Sommige aspecten van het toepassingsgebied van de werkzaamheden kunnen worden gedocumenteerd, zoals vaste instructies, overkoepelende leveringsovereenkomsten of intern beleid en interne procedures die binnen een onderneming gelden.

Vervolg op volgende pagina

- Waar van toepassing dient de taxateur te vermelden of de taxatie goodwill of onlichamelijke zaken omvat (bijv. bij hoteltaxaties).
- d. De juridische situatie
- Vruchtgebruik. 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 verhuringen 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.
- d. 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.
 - Referenties. 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 herverhuur van momenteel leegstaande ruimte), gegevens met betrekking tot de gehanteerde uitgangspunten.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- 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 waarin sprake is van een hoge mate van onzekerheid ten aanzien van de hoogte van waarde, huursommen of opbrengsten, dient de taxateur dit hieraan te merken.
 - Bijzondere uitgangspunten. Als er van een bijzonder uitgangspunt wordt uitgegaan, dan dient te 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 dienen te worden vermeld, of dat de waarde rechtstreeks in de secundaire valuta is vastgesteld. In het tweede geval dient de taxateur aan te geven of wijzigingen in de wisselkoers tussen de lokale valuta en de secundaire valuta van invloed zijn op de gerapporteerde waarde.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- Beperkingen ten aanzien van onderzoeken en informatiebeschikbaarheid. Indien onderzoeken, de inspectie of de informatiebeschikbaarheid niet zo volledig zijn als de taxateur normaliter zou wensen en een vollediger informatiebeeld mogelijk zou kunnen leiden tot een andere waardering, dan dient dit in de conclusie van het rapport uitdrukkelijk te 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 dient te worden ondertekend door een taxateur met de geschikte kwalificaties en dient te 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, dient de taxateur een advies uit te brengen op basis van reguliere leenvoorwaarden met, waar van toepassing, inachtneming van het profiel voor risicogerelateerde 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, omgevingsvergunning of potentiële omgevingsvergunning voor alternatief gebruik, inclusief eventuele of werkelijke impact op de waarde op de opgegeven waardepeildatum.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- 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 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 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.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- 4.2.11 In gevallen waarbij de markt voor het object dat wordt getaxeed te maken heeft met ongebruikelijke onzekerheid en die onzekerheid relevantie heeft voor de taxatie, dan dient de taxateur behoedzaam te werk te gaan, de kwestie onder de aandacht van de klant brengen en in zijn rapport overeenkomstige verklaringen op te nemen (zie EVIP 2, Taxatiezekerheid en marktrisco).
- 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 deze termijn expliciet vermeldt, waarna de taxatie niet langer als geldig mag worden gezien. Dit kan voornamelijk 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 dienen een verklaring te 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 taxatiestandaarden. 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 beknopte rapportage. Een gangbaar voorbeeld hiervan is een geactualiseerde versie van een eerder taxatierapport.

[Vervolg op volgende pagina](#)

- 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 en 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, dient de taxateur zich ervan te vergewissen dat de nodige aandacht wordt geschonken aan eventuele bijzonderheden met een significante impact op zijn taxatie, 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. Deze omvatten:
- 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.

[Vervolg op volgende pagina](#)

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 taxatiecertificaat of die brief. De brief moet objectief, ondubbelzinnig en helder geformuleerd zijn, zodat de inhoud 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.

[Vervolg op volgende pagina](#)

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 Herhaalde taxaties (d.w.z. vanaf de tweede taxatie wanneer een object reeds voor het eerst is getaxeeerd) vanachter 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.
- 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.

[Vervolg op volgende pagina](#)

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. Opmerking 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 opinies met betrekking tot de zekerheid ten aanzien van of vooruitzichten voor de waarde van het object - meteen of later - wil begrijpen.

[Vervolg op volgende pagina](#)

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 afgeveken, 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.

[Vervolg op volgende pagina](#)

Kanttekeningen

Nieuw in EVS 5 (2016) ten opzichte van de EVS 2012:

- EVS 5, par. 1 bevat een nieuwe 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 or 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 kunnen verschillen van opdrachtgever tot opdrachtgever, afhankelijk van de doelen en het profiel en de behoeften van de opdrachtgever. De taxateur moet dit afstemmen en overeenkomen met de opdrachtgever. Onderscheid 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' moet bevatten.
- De eerste desktoptaxatie is niet EVS-conform. Desktoptaxaties 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.

Nieuw in de IVS 2017 ten opzichte van de IVS 2013:

- De huidige rapportagestandaard IVS 103 is beduidend korter geformuleerd dan de vorige (IVS 2013). Er wordt niet of nauwelijks meer ingegaan op onderdelen van het taxatierapport. Die zijn nu opgenomen in de General Standards, IVS 101, Scope of Work, General Requirements.
- Beoordelingen van taxatierapporten (reviews) worden nu ook onder de rapportagestandaard geschoven.
- 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. 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, inputparameters en uitgangspunten van de taxateur worden beschreven in het taxatierapport.
- De IVS achten het mogelijk dat het toepassingsgebied van de werkzaamheden (scope of work) van de taxateur pas tijdens de uitvoering van de taxatie tot stand komt (IVS 101, Scope of Work, par. 20.4). Een schriftelijke vastlegging dient te worden opgemaakt.
- De IVS benadrukken dat de inhoud van het rapport toereikend moet zijn om de beoogde gebruikers te informeren over het toepassingsgebied van de taxatie.

Andere kanttekeningen (de EVS ten opzichte van de 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 de 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).

Vervolg op volgende pagina

- Zowel de IVS als de EVS stellen dat er geen misverstanden mogen kunnen ontstaan en het rapport mag op generlei wijze misleidend 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 beknapte 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.

4.2 VERGELIJKING OP TREFWOORDEN EVS, IVS & NRVT

VEREISTEN TAXATIERAPPORTEN	EVS 2016	ATTENTIEPUNTEN EVS	IVS 2017	ATTENTIEPUNTEN IVS	NRVT KAMER-REGLEMENTEN	ATTENTIEPUNTEN NRVT
Kwaliteitsvereisten						
Duidelijk	✓		✓		✓	
Ondubbelzinnig	✓		✓		✓	
Voldoende gedetailleerd	✓		✓		✓	
Niet misleidend	✓		✓		✓	
Geen verkeerde indruk wekken	✓				✓	
Begrijpelijk voor opdrachtgever	✓		✓		✓	De Kamerreglementen zijn gericht op de taxateur (opdrachtnemer), echter de opdrachtgever is wel belanghebbende.
Begrijpelijk voor iemand zonder voorafgaande kennis van het getaxeerde object of van taxaties	✓		✓		✓	
Geen misverstanden	✓	EVS meer op vastgoed gefocust.	■	De IVS richten zich meer op onderzoek, opdracht en rapportage.	■	Kamerreglementen zijn meer gericht op de taxatieprofessie.
Accurate beschrijvingen	✓		✓			
Accurate kwalificaties	✓				✓	

Vervolg op volgende pagina

VEREISTEN TAXATIERAPPORTEN	EVS 2016	ATTENTIEPUNTEN EVS	IVS 2017	ATTENTIEPUNTEN IVS	NRVT KAMER-REGLEMENTEN	ATTENTIEPUNTEN NRVT
Inhoud						
De instructies voor de opdracht/opdrachtbrief	✓		✓		✓	
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 informatie waarop de taxateur zich baseert	✓	De EVS benoemen dit niet.	✓		✓	
Verwijzing ongecontroleerde gegevens	■	De EVS benoemen dit niet.	✓		✓	De Reglementen benoemen dit niet expliciet.
Een beschrijving van het vastgoed	✓		■	De IVS leggen meer de nadruk op een accurate beschrijving van het toepassingsbereik.	■	De Kamerreglementen zijn meer gericht op de taxatieprofessie.
De wijze waarop de oppervlaktes zijn gemeten	✓		■		✓	
Een overzicht van de juridische context (huur, pacht, ontwikkelingsmogelijkheden, enz.)	✓	De EVS benoemen huurlijsten, mogelijke erfpacht en ontwikkelingsrechten.	■	De IVS maken wel een onderscheid tussen rechten op, bezit van en belang in iets.	■	De Reglementen benoemen een overzichtelijke actuele huurlijst (waaronder huurders, opp. WO m2, expiratedatum, leegstand).

Vervolg op volgende pagina

VEREISTEN TAXATIERAPPORTEN	EVS 2016	ATTENTIEPUNTEN EVS	IVS 2017	ATTENTIEPUNTEN IVS	NRVT KAMER-REGLEMENTEN	ATTENTIEPUNTEN NRVT
Een beschouwing van de markt voor het pand	✓				✓	
Een beschrijving van de waarderingsmethode en -analyse	✓		✓		✓	
Opnemen uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	✓		✓		✓	
Opnemen eventuele beperkingen aan het rapport	✓		✓		✓	
Details van referentieobjecten (indien gebruikt)	✓		✓	De IVS benoemen dit niet.	✓	
Toelichting van analytische processen	✓				■	De Reglementen richten zich meer op de interne beheersing van het taxatieproces.
De ondersteunende gegevens presenteren	✓		■		✓	
Waardepeildatum	✓		✓		✓	
Datum van waardering	✓		✓		■	Het NRVT benoemt de waardepeildatum, de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald.
Datum taxatierapport	✓		✓		✓	
Verwijzing naar werkzaamheden/opdrachtbrief	✓		✓		✓	

Vervolg op volgende pagina

VEREISTEN TAXATIERAPPORTEN	EVS 2016	ATTENTIEPUNTEN EVS	IVS 2017	ATTENTIEPUNTEN IVS	NRVT KAMER- REGLEMENTEN	ATTENTIEPUNTEN NRVT
Benoeming van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers	✓		✓		✓	
Onderwerp taxatie	✓		✓		✓	
Het getaxeerde bedrag (waarde van object)	✓		✓		✓	
Beperkingen in gebruik, verspreiding of publicatie van het taxatierapport	✓		✓		✓	
Bevestigen dat rapport in overeenstemming is met de gebruikte standaard	■		✓		✓	

4. HET TAXATIEPROCES

EUROPESE TAXATIESTANDAARD 4

De opdrachtvoorwaarden en de grondslag voor de taxatie dienen schriftelijk te worden vastgelegd en overeengekomen voordat de taxatierapportage wordt opgesteld.

De taxatie dient te worden onderzocht, opgesteld en schriftelijk gepresenteerd volgens een professionele standaard. De uitgevoerde werkzaamheden dienen genoegzaam te zijn om het advies van de gerapporteerde waarde te onderbouwen.

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) voldoende waren voor het soort en de omvang van de taxatie om tot een advies van de gerapporteerde waarde te komen.

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. TOEPASSINGSGBIED

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.

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 mondelinge 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.
- 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 de klant of wijzigingen van de 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.

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

Zie tabel onder 5.10.

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 het eventuele door de TMA uitgevoerde toezicht op taxaties, waarbij ook het doel van het toezicht wordt vermeld.

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 de jaarrekening, 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 in de rapportage en het gebruik van passende taxatiegrondslagen.

4.2 De taxateur zal op zijn professionele oordeel afgaan of hij gebruik maakt van de verstrekte 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.

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 taxatie-opdracht voordoen. De historische context en de motivering achter bijzondere voorwaarden kunnen dan moeilijk te achterhalen zijn, tenzij deze op het moment van die gebeurtenissen 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 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 invoeren 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. 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/zijn 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.

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.

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.

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.

5.10 Toelichting op minimale opdrachtvoorwaarden

VOORWAARDEN	TOELICHTING
De identiteit van de opdrachtgever	De taxateur moet zich ervan vergewissen dat de opdrachtgever specifiek wordt vermeld. In het geval dat er instructies worden verstrekt door de directeur van een bedrijf zal waarschijnlijk het bedrijf en niet de directeur de opdrachtgever zijn. Bij taxaties ten behoeve van kredietverlening is het mogelijk dat de instructies worden verkregen van, en worden betaald door, de kredietverstrekker van de opdrachtgever, hoewel in de meeste gevallen de opdrachtgever ook de kredietverstrekker zal zijn.
Het doel van de taxatie	Aangezien het specifieke doel van de taxatie de te hanteren taxatiegrondslag(en) zal bepalen, is het van belang dat er duidelijkheid wordt verschaft. Het is verstandig om te vermelden dat de taxatie alleen van toepassing is op het specifieke geïdentificeerde doel.
De exacte omvang van het vastgoed/belang dat wordt getaxeed	Het volgende dient in overweging te worden genomen: <ul style="list-style-type: none"> – waar de grenzen van het te taxeren vastgoed niet gedefinieerd zijn, kan het nodig zijn om te verwijzen naar een plattegrond of ander vast object. – indien het vastgoed deel uitmaakt van een groter geheel (bijv. een appartement), dan dient het exacte adres te worden vermeld; – er kan sprake zijn van meerdere juridische belangen of rechtspersonen; het getaxeerde moet worden gespecificeerd; – indien het vastgoed aard- en nagelvaste zaken, toebehoren, installaties of machines omvat, dient te worden gespecificeerd van welke daarvan wordt aangenomen dat die deel blijven uitmaken van het vastgoed;

[Vervolg op volgende pagina](#)

VOORWAARDEN	TOELICHTING
	– indien een vastgoedobject dat wordt getaxeed, wordt verhuurd, kunnen verbeteringen die door de huurders zijn aangebracht bij verlenging of herziening van een huurovereenkomst buiten beschouwing worden gelaten. Dit kan gevolgen hebben voor de waarde.
De taxatiegrondslag(en)	De gerapporteerde taxatiegrondslag(en) dient/dienen te worden gespecificeerd. Indien de reële waarde de taxatiegrondslag vormt, dient - zoals vermeld in EVS 2, paragraaf 4.1 - de correcte definitie van het begrip reële waarde te worden gegeven, aangezien het begrip wordt gebruikt in twee specifieke, maar te onderscheiden, contexten, waarbij het verschillende toepassingen heeft. Er dient een in de EVS erkende taxatiegrondslag te worden gebruikt. Dit kan worden bepaald door de opdrachtgever, de beroepsorganisatie of door wet- en regelgeving.
Een specifieke waardepeildatum	De waardepeildatum dient een specifieke, met de opdrachtgever overeengekomen datum te zijn. Vermelden dat de taxatie wordt gedateerd op de dag van het rapport is niet acceptabel.
Bevestiging dat er geen sprake is van potentiële belangenverstremgeling Verklaring inzake een eventuele eerdere betrokkenheid bij het vastgoed of de betrokken partijen	In het algemeen zullen taxateurs kunnen verklaren dat er geen sprake is van potentiële belangenverstremgeling die hen ervan zouden weerhouden om onafhankelijk op te treden. Daar waar sprake is van potentiële belangenverstremgeling dient de taxateur de situatie toe te lichten en voorstellen aan te dragen voor een werkwijze die ervoor zorgt dat hij onafhankelijk kan optreden. Er dient een verklaring te worden opgenomen omtrent de vraag of de taxateur eerder betrokken is geweest bij het vastgoed of de betrokken partijen, ongeacht of daar al dan niet sprake van is geweest.
De identiteit en status van de taxateur	De taxateur moet duidelijk maken of hij handelt in een externe, onafhankelijke hoedanigheid, als natuurlijke of rechtspersoon, of als onafhankelijke interne taxateur. Bevestiging dat de voorschriften van de beroepsorganisaties waarbij de taxateur is aangesloten en de gedrags- en beroepscode van TEGoVA voor Europese taxateurs worden nageleefd. Eventuele aan de taxateur toegekende kwalificaties en titels dienen te worden vermeld, waaronder ook REV of TRV. Onder bepaalde omstandigheden is het gepast om de ervaring van de taxateur met soortgelijke taxaties op dezelfde locatie te vermelden.

[Vervolg op volgende pagina](#)

VOORWAARDEN	TOELICHTING
	Voor een dergelijke vermelding kan worden volstaan met een bevestiging dat de taxateur voldoende kennis over de specifieke markt heeft en beschikt over de vaardigheden en de kennis om de taxatie op competente wijze uit te voeren.
Uitgangspunten, bijzondere uitgangspunten en afwijkingen	Alle uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten die worden gehanteerd bij het opstellen van de taxatie of het taxatierapport dienen te worden gespecificeerd, ook als deze ongewijzigd zijn gebleven ten opzichte van eerdere instructies. Daar waar wordt afgeweken van de EVS dienen deze afwijking en de daaraan ten grondslag liggende redenering en rechtvaardiging te worden vermeld. Zie EVS 1.
De reikwijdte en de omvang van het onderzoek	De reikwijdte en de omvang van het door de taxateur uit te voeren onderzoek dienen duidelijk te worden beschreven. Daarbij is de volgende informatie verplicht: <ul style="list-style-type: none"> - de omvang van de inspectie (intern en extern); - alle eventuele gebruikmaking van onderzoek vanachter het bureau, waaronder, indien van toepassing, gegevens met betrekking tot de vraag of het vastgoed zich bevindt binnen een gebied dat is aangemerkt als overstromingsrisicogebied; - alle eventuele gebruikmaking van door de opdrachtgever, diens vertegenwoordigers of derden verstrekte informatie; - alle eventuele informatie die is opgevraagd maar niet beschikbaar was toen het rapport werd opgesteld; - de energieprestatiescore en overige duurzaamheidsfactoren die mogelijk van invloed zijn op de waarde, met toelichting waar nodig; - alle eventuele rapporten die zijn verstrekt in verband met asbest of andere vervuilende stoffen dan wel de afwezigheid van dergelijke rapporten; - alle eventuele door verzekeraars en/of overige derden gestelde eisen; - bevestiging dat de omvang van het onderzoek voldoende zal zijn om een volledig gerechtvaardigd waardeadvies te kunnen rapporteren (of een verklaring waarom dit niet het geval is).
Gebruikmaking van door de opdrachtgever verstrekte informatie	Indien de opdrachtgever informatie heeft verstrekt met betrekking tot het vastgoed of indien de opdrachtgever de taxateur adviseert om informatie bij een specifieke derde op te vragen, dan dient er in de voorwaarden te worden vermeld dat de taxateur afgaat op die informatie en niet zal natrekken of de verstrekte informatie accuraat is.

Vervolg op volgende pagina

VOORWAARDEN	TOELICHTING
Alle eventuele beperkingen op publicatie	De taxateur dient te vermelden dat er een voorafgaande schriftelijke toestemming vereist is om de taxatie of het rapport te mogen reproduceren of om in de openbaarheid ernaar te verwijzen. In sommige gevallen is het passend om te vermelden dat de inhoud van de taxatie of het rapport alleen toegankelijk is voor hen ten aanzien van wie de taxateur een zorgplicht heeft.
De mate waarin er sprake is van een zorgplicht	De identiteit van de partijen ten aanzien van wie een zorgplicht bestaat, moet worden gespecificeerd. Mogelijk is het passend om te specificeren dat er geen verantwoordelijkheid of zorgplicht jegens andere partijen bestaat.
Naleving van Europese taxatiestandaarden	Indien de taxatie voldoet aan de vereisten van de EVS, dient hieraan te worden gerefereerd met vermelding van de titel Europese taxatiestandaarden 2016. Als de taxatie moet voldoen aan andere normen of standaarden, dient dit dienovereenkomstig te worden vermeld.
De grondslag voor de in rekening te brengen vergoeding	Alle door de opdrachtgever te dragen relevante kosten en vergoedingen dienen te worden gespecificeerd. Als er onkosten in rekening worden gebracht, moet tevens worden vermeld waarop de onkosten zijn gebaseerd. Als de vermelde bedragen exclusief btw of overige belastingen zijn, dan dient dit erbij te worden vermeld. Als de opdrachtgever geen btw-nummer heeft (bijvoorbeeld als hij een particulier is), dient het totale bedrag inclusief btw te worden vermeld. Indien vergoedingen worden vastgesteld door derden of wettelijk zijn voorgeschreven, dient het daadwerkelijk in rekening te brengen bedrag te worden vermeld.

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 van het taxatierapport, zodat de taxateur alle bronnen en de datum van die informatie zal moeten controleren. 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.

- 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. 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 of een bureautaxatie. 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 'vanachter het bureau'. Een eerste taxatie van een object 'vanachter het bureau', dat wil zeggen waarbij het object noch van buiten noch van binnen is geïnspecteerd, geldt niet als conform de EVS. Hertaxaties 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.
- 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.
- 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 taxatie-rapportage behandeld.

6.11 Indien de taxateur op de hoogte is van marktonzekerheid, volatilititeit 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 redenen 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. De taxateur zal 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;
- de taxateur het werk van teams van onafhankelijke taxateurs wenst te coördineren;
- 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. 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.

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 een eerste taxatie is een beoordeling beter onderbouwd als de beoordelende taxateur een persoonlijke inspectie heeft uitgevoerd en alle juiste inlichtingen heeft ingewonnen. Als hij niet over deze informatie beschikt, dan dient die beperking, hoewel zijn zienswijze nuttig kan zijn voor de opdrachtgever, te worden aangekend 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.

5. PROFESSIONEEL OPDRACHTGEVERSCHAP

In dit boek staat de professioneel-kritische vastgoedtaxateur centraal, die zich ook als zodanig gedraagt richting de opdrachtgever. Maar waaraan moet de professionele opdrachtgever zich houden? Waardoor kenmerkt zich een professionele opdrachtgever-opdrachtnemerverhouding?

In dit hoofdstuk zetten wij de goede praktijken voor een opdrachtgever op een rij. Uitvalsbasis daarvoor zijn de goede praktijken van de PTA, de NRV-regels en de Richtlijnen voor Interne Procedures bij Externe Taxaties (IPET25) die door de Stichting ROZ Vastgoedindex in het najaar van 2016 zijn gepubliceerd. De IVS 2017 bevatten geen rechtstreekse instructies, aanbevelingen of vereisten voor de opdrachtgever. Daarom laten we de IVS hier verder buiten beschouwing.

We starten met het PTA, *Good Practices: voorbeelden voor de praktijk*¹⁷ (par. 5.1). Daarna komen de NRV-regels aan bod (par. 5.2) en vervolgens de Richtlijnen (par. 5.3).

¹⁷ PTA 2014b.

5.1 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% en 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 Good Practices: voorbeelden voor de praktijk. In bijlage 2 van dat document is een voorbeeld opgenomen van een (door de taxateur opgestelde) opdrachtbrief. 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 (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. 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 het niveau van toelichtingsvereisten ten aanzien van 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 & 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 uitkomsten 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 het niveau van toelichtingsvereisten ten aanzien van 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, addenda 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 waardedrukkend effect.

Conceptrapportage

(aanbeveling 25: Procedure concepttaxatierapport)

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 het niveau van toelichtingsvereisten ten aanzien van taxatierapporten:

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

Bijlage 2: voorbeeld opdrachtbrief

Hierna volgt 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.

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, expiratiedatum, actuele huur, btw-plichtig ja/nee, lopende incentives en eventuele opzeggingen.
- Bij art. 290 BWV bedrijfsruimte: de ingangsdatum van de huurovereenkomst en de laatste herzieningsdatum.
- Een kopie van 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 g.b.o., 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 een 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.

Kanttekeningen

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 over zijn verantwoordelijkheden ten

aanzien van de taxatieopdracht (de juistheid en volledigheid van de aangeleverde informatie). Zijn belangen worden expliciet benoemd.

5.2 NRV-T-REGELS

De beroeps- en gedragsregels betreffen vanzelfsprekend de taxateur. Maar we kunnen er wel relevante aspecten uit halen die van belang zijn voor de relatie tussen de taxateur en de opdrachtgever. Het bewaren van de onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de taxateur wordt telkenmale benadrukt.

Voor een professionele opdrachtgever-opdrachtnemerrelating is in ieder geval relevant:

Definitie (d) opdrachtgever:

de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst.

Professioneel gedrag - artikel 5

De geregistreerde taxateur die vermoedt dat zijn werkgever, zijn opdrachtgever of degene die onder zijn verantwoordelijkheid valt, de geldende wet- en regelgeving en (internationale) standaarden niet naleeft, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.

Integriteit - artikel 13

De geregistreerde taxateur die vermoedt dat zijn werkgever of opdrachtgever, dan wel andere betrokkenen bij de professionele taxatiedienst, niet integer handelt, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.

Artikelen 16 t/m 18

Onder ongepaste beïnvloeding wordt bijvoorbeeld verstaan de afspraak dat de hoogte van het honorarium van de geregistreerde taxateur afhankelijk is van het resultaat van zijn werkzaamheden. Het honorarium dient inspanningsafhankelijk te zijn. Voorts mag de geregistreerde 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 geregistreerde 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 in ieder geval verstaan dat indien de geregistreerde taxateur een professionele taxatiedienst ten aanzien van een vastgoedobject verricht, hij ten aanzien van dat vastgoedobject niet ook een makelaarsdienst of andere (financiële) dienst mag verrichten.

Zorgvuldigheid en transparantie - artikel 20

De geregistreerde taxateur vangt zijn werkzaamheden aan met het overeenkomen met de opdrachtgever van de opdrachtvoorwaarden voor de professionele taxatiedienst en legt deze schriftelijk vast. Hij stelt deze ter hand aan de opdrachtgever.

Vertrouwelijkheid - artikel 22

De geregistreerde taxateur 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, behoudens voor zover hij:

- (e) van de opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd, in het kader van een specifiek doel schriftelijke toestemming tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen heeft verkregen en dit doel wordt vastgelegd;
- (f) het noodzakelijk acht om desgevraagd bij dezelfde opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd een andere taxateur in staat te stellen een professionele taxatiedienst op verantwoorde wijze te aanvaarden en uit te voeren, een en ander met toestemming van die opdrachtgever.

Kamerreglement Wonen

Financiële onafhankelijkheid

(8.3) Indien de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de dienstverlening aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland, dient de geregistreerde taxateur hier melding van te maken aan de opdrachtgever en dient de opdrachtgever goedkeuring te geven voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst Wonen waarmee voornoemde grens van 25% wordt overschreden. Dit dient te worden vastgelegd in het taxatierapport. Dit laat onverlet dat de geregistreerde taxateur moet overwegen of het hem, gelet op het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, vrij staat de professionele taxatiedienst Wonen te verrichten. Deze overwegingen legt de geregistreerde taxateur vast.

Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

(9.3) De opdrachtvoorwaarden bevatten een benoeming van de identiteit van de opdrachtgever.

Onderwerp van de taxatie

(9.6) De geregistreerde taxateur dient van de opdrachtgever een duidelijke omschrijving en afbakening te verkrijgen van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft. Deze afbakening zal minimaal de adresgegevens en het type object omvatten. Deze gegevens worden in de opdrachtvoorwaarden vastgelegd.

(9.7) Indien er nog onduidelikheden zijn, bijvoorbeeld wanneer er geen duidelijk gedefinieerde grenzen zijn, dient de geregistreerde taxateur zich, in overleg met de opdrachtgever, zeker te stellen dat de afbakening voor alle partijen duidelijk is voordat hij rapporteert.

Waarderingsgrondslag (basis van de waarde)

(9.10) Indien de opdrachtgever naast of in plaats van in de marktwaarde inzicht wil hebben in de taxatiewaarde(n) op basis van afwijkende waardebegrippen dient de geregistreerde taxateur dit eveneens nadrukkelijk in de opdrachtvoorwaarden te vermelden en dient hij deze afwijkende waardebegrippen nauwkeurig in de opdrachtvoorwaarden te omschrijven.

De aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zijn oordeel baseert

(9.12) De opdrachtgever bevestigt dat hij verantwoordelijk is voor de juistheid en volledigheid van de door hem te verstrekken informatie.

Instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de taxatie

(10.3) De geregistreerde taxateur legt instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst Wonen vast in het taxatierapport.

Gebeurtenissen na de inspectiedatum of na de waardepeildatum

(10.7) Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering en de rapportage.

(10.9) Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, worden in overleg met de opdrachtgever opgenomen in de waardering en de rapportage. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Waarderingsgrondslag - marktwaarde

(10.12) Indien de opdrachtgever naast of in plaats van in de marktwaarde inzicht wil hebben in de taxatiewaarde(n) op basis van afwijkende professioneel gehanteerde waardebegrippen dient de geregistreerde taxateur dit eveneens nadrukkelijk in het taxa-

tierapport te vermelden en dient hij deze afwijkende waardebe-
grippen nauwkeurig in het taxatierapport te omschrijven.

Informatievoorziening

- (12.1) De geregistreerde taxateur heeft de inspanningsverplichting om de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, vast te stellen. Daarbij geeft de geregistreerde taxateur in het taxatierapport aan in hoeverre de informatie objectief traceerbaar of controleerbaar is. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan dient de geregistreerde taxateur de opdrachtgever hiervan in kennis te stellen en te overleggen hoe met deze situatie om te gaan (nader onderzoek, nadere informatie inwinnen of uitgangspunten hanteren). Zijn overwegingen legt de geregistreerde taxateur vast in het taxatierapport.
- (12.4) Indien gebruik wordt gemaakt van een bron afkomstig van de opdrachtgever dient de geregistreerde taxateur deze indien daar aanleiding toe is te verifiëren.

Kamerreglementen Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Agrarisch Vastgoed

De Kamerreglementen Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk Agrarisch Vastgoed LAV komen in hoge mate overeen met het Kamerreglement Wonen. De onderstaande artikelen vormen hier een uitzondering op.

Roulatie

(8.6) Indien de geregistreerde taxateur geregeld en voor lange tijd verantwoordelijk is voor de professionele taxatiedienst van eenzelfde vastgoedobject of ten aanzien van dezelfde opdrachtgever, leidt dit tot een bedreiging voor de onafhankelijkheid, alsmede de zorgvuldigheid van de geregistreerde taxateur als gevolg van vertrouwelijkheid. De geregistreerde taxateur dient te allen tijde bij de aanvaarding van de professionele taxatiedienst voor een vastgoedobject waarbij hij eerder betrokken is geweest af te wegen of hij deze dienst in overeenstemming met de fundamentele beginselen en nadere vereisten kan verrichten en legt zijn overwegingen vast in het taxatierapport.

Chinese Walls

(8.13) Indien in de organisatie waaraan de geregistreerde taxateur is verbonden activiteiten worden verricht die mogelijk tot conflicterende belangen kunnen leiden, spant de geregistreerde taxateur die ook de professionele taxatiedienst BV verricht, zich ervoor in dat er binnen zijn organisatie 'Chinese Walls' zijn die ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling tussen de verschillende conflicterende onderdelen voorkomen. Indien deze situatie zich voordoet, meldt de geregistreerde taxateur dit aan zijn opdrachtgever en legt hij de door hem getroffen maatregelen vast.

Te taxeren belang

(9.11) De geregistreerde taxateur dient duidelijk overeen te komen met zijn opdrachtgever welk belang er getaxeerd wordt (bijvoorbeeld: vol eigendom, recht van erfpacht, recht van opstal, appartementsrecht). Dit dient in de opdrachtvoorwaarden te worden vastgelegd.

Markttechnische update

(11.13) 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.

Plausibiliteitstoets

(13.5) Indien sprake is van een externe controlerende taxateur dient dit met de opdrachtgever te worden overeengekomen en in de opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De geregistreerde taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerende taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de geregistreerde taxateur en zijn opdrachtgever.

Toegepaste waarderingsmethode

(15.10) Indien de geregistreerde taxateur wenst af te wijken van deze

methodieken dient de geregistreerde taxateur hiervan voorafgaand aan de acceptatie van de opdracht melding te maken bij de opdrachtgever. De opdrachtgever dient vervolgens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming te verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven taxatiebepalingen. De geregistreerde taxateur legt dit vast in het taxatierapport.

Kanttekeningen

In tegenstelling tot de PTA-aanbevelingen zijn de Kamerreglementen van het NRVV uitsluitend bedoeld voor de vastgoedtaxateur. De NRVV-reglementen van respectievelijk LAV en BV komen in grote lijnen met elkaar overeen. Om die reden wordt het Reglement BV niet afzonderlijk aan deze lijst toegevoegd en besproken. Het reglement van de Kamer Wonen richt zich meer op de waarderingsgrondslag, en de (vermoedelijke) gebeurtenissen voor en na de waardepeildatum (10.9). De Kamerreglementen BV en LAV richten zich meer op de roulatie (8.6) en de waarderingsmethode (15.10). De meerwaarde van de NRVV-reglementen zit in de zorgvuldigheid en de transparantie van de rapportagevereisten en de verantwoordelijkheden van de vastgoedtaxateur.

5.3 STICHTING ROZ VASTGOEDINDEX: RICHTLIJNEN VOOR INTERNE PROCEDURES BIJ EXTERNE TAXATIES (IPET25)

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

1. Algemeen

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

2. Opdrachtverstrekking

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 NRVV, Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

- 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.
- 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.
- 2.4. Een opdrachtgever verstrekt ten minste 2 taxatiekantoren een 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.

3. Opdrachtbrief

- 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.
- 3.2. Een opdrachtbrief wordt opgesteld conform de richtlijnen van PTA28.
- 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 meningsverschil 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 data¹⁸ die de taxateur noodzakelijk acht voor het vervaardigen van een taxatie moeten door de opdrachtgever worden aangeleverd. Private data die worden gegenereerd door derden moeten door de opdrachtgever bij die derden worden opgevraagd, geverifieerd en door de opdrachtgever aan de taxateur worden verstrekt. De verantwoordelijkheid voor de

¹⁸ 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.

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 het 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.

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 portefeuillemanagement of assetmanagement.
- 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, riskmanagement). Functionarissen die werkzaam zijn bij portefeuillemanagement/assetmanagement van de opdrachtgever kunnen niet worden aangewezen als procesmanager.
- 5.4. De procesmanager treedt op als de gedelegeerde 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) ten minste één bijeenkomst waarbij het portefeuillemanagement en het assetmanagement 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 dat voorziet in de uitvoering van de taxaties (volledige taxatie, hertaxatie, update) van alle objecten gedurende het jaar en de oplevering van de taxatierapporten.

6. COMMUNICATIERICHTLIJNEN

- 6.1. Alle relevante communicatie tussen de functionarissen van opdrachtnemer en de functionarissen van opdrachtgever wordt vastgelegd in een 'audit trail'.
- 6.2. De opdrachtgever heeft zelf en in overleg met de externe accountant een protocol ontwikkeld voor de eisen waaraan een audit trail moet voldoen.
- 6.3. 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.
- 6.4. Voor zover er meerdere versies van taxatierapporten worden gemaakt, worden die versies vastgelegd overeenkomstig de richtlijnen van het NRVt (zie 'Procedure concept-taxaties' uit het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVt d.d. 19 november 2015).

6.5. Wanneer een concepttaxatie wordt herzien, dienen de aanpassingen die een materieel effect op de waarde hebben ten opzichte van de vorige concepttaxatie, te worden geregistreerd. Indien herziening van een concepttaxatie leidt tot een afwijking van meer dan 5% ten opzichte van de vorige versie is sprake van een materieel effect.

7. OVERIGE ONDERWERPEN

- 7.1. Indien na een wisseling van taxatiekantoor de herwaardering van een object meer dan 10% afwijkt van de laatste externe taxatie en wijzigingen in het object of de huurderssamenstelling 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 ervoor kiezen om eventueel de oude taxateur te consulteren.
- 7.2. 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.
- 7.3. Het taxatieproces bij een opdrachtgever is vastgelegd in een processchema zoals in bijlage 3 is weergegeven.
- 7.4. 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.

Kanttekeningen

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 controle op taxaties die extern worden uitgevoerd 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.

6. GEDRAGS- EN BEROEPSREGELS, ETHIEK (EC 1-EVS 2016, CODE OF ETHICAL PRINCIPLES IVS EN NRVT)

In dit hoofdstuk worden de gedrags- en beroepsregels van het NRVT en de ethische code en gedragsregels van de EVS en IVS beschreven en toegelicht.

Door de bouwfraude, de vastgoedfraude en de recente financiële crisis staat het onderwerp ethiek hoog op de agenda van de vastgoedtaxateur, zijn opdrachtgevers en de financiële toezichthouders. Vastgoedtaxateurs stonden er bij tal van partijen niet goed op.¹⁹ Vastgoedtaxateurs moeten een professioneel-kritische instelling hebben en zich bewust 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 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 publieke belang.

De EVS formuleren als kernwaarden: 'eerlijkheid, 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

¹⁹ Berkhout & Jeurissen 2009, Ten Have 2010.

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.²⁰ Volgens de EVS is het de taak van de nationale beroepsorganisatie 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 beroepsorganisatie om de naleving te controleren en op te leggen en om de actie te bepalen die genomen moet worden als gevolg van bekende of waargenomen activiteiten die niet verenigbaar zijn met de vereisten gesteld aan een vastgoedtaxateur.²¹

²⁰ EVS 2016 EC 1 paragraaf 3.1.

²¹ EVS 2016 EC 1 paragraaf 3.2.

EC 1 EUROPEAN VALUERS' CODE OF ETHICS AND CONDUCT EVS 2016 CODE OF ETHICAL PRINCIPLES IVS 2017 FUNDAMENTELE BEGINSLEN GEDRAGS- EN BEROEPSREGELS (NRVT)

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - gehouwenheid aan relevante wetten en regels - integriteit - transparantie - geheimhouding - zorgplicht - professionele kennis en technische vaardigheden - duidelijke, schriftelijk overeengekomen voorwaarden en condities - geen steekpenningen of onethische voordelen geven of ontvangen - geen belangenconflicten | <ul style="list-style-type: none"> - vermoedelijke overtredingen andere taxateurs melden - professioneel gedrag - vakbekwaamheid - objectiviteit en onafhankelijkheid - zorgvuldigheid en transparantie - vertrouwelijkheid - handelen vanuit het publieke belang - deskundigheid - risico's - belangenbehartiging |
|--|--|

EC 1 EUROPEAN VALUERS' CODE OF ETHICS AND CONDUCT EVS 2016

Beroeps- en gedragscode van Europese taxateurs

1. Code

- 1.1 In overeenstemming met het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, meer bepaald in artikel 8, Bescherming van persoonsgegevens, artikel 17, Recht op eigendom, artikel 21, Non-discriminatie en artikel 38, Consumentenbescherming;

CODE OF ETHICAL PRINCIPLES IVS 2017

IVS Ethische beroepscode voor beroepstaxateurs

Inleiding

- 1 -De International Valuation Standards Council (IVSC) is een onafhankelijke, particuliere non-profitorganisatie in dienst van het publieke belang. De doelstelling van de IVSC is om het (publieke) vertrouwen in het taxatieproces te versterken door het opzetten van een kader voor het verstrekken van geloofwaardige waardeadviezen door daartoe opgeleide, ethisch handelende beroepstaxateurs.

Vervolg op volgende pagina

- 1.2 En in overeenstemming met het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, meer bepaald artikel 14, Verbod van discriminatie;
- 1.3 Europese taxateurs zijn gehouden aan de volgende code:
- A. Taxateurs dienen zich te houden aan alle toepasselijke wet- en regelgeving in de landen waar zij actief zijn mits die wet- en regelgeving verenigbaar is met de binnen de EU geldende vrijheid om onbelemmerd in alle lidstaten diensten te verlenen.
- B. Taxateurs dienen te allen tijde integer te handelen om het vertrouwen te behouden dat in hen wordt gesteld door collega's, werkgevers, opdrachtgevers en eenieder jegens wie een zorgplicht in acht moet worden genomen.
- C. Taxateurs dienen een niveau van professionele kennis en technische vaardigheden bij te houden dat in overeenstemming is met de verwachtingen en eisen van de nationale beroepsorganisatie van de taxateur met betrekking tot alle voorschriften van wet- en regelgeving, alsmede ethische en contractuele eisen. Taxateurs mogen geen opdrachten aanvaarden die buiten hun deskundigheid vallen.
- D. Taxateurs die inzage hebben in vertrouwelijke informatie mogen die informatie niet gebruiken of bekendmaken voor persoonlijk gewin voor zichzelf of voor anderen.
- E. De voorwaarden van elke taxatieopdracht dienen te worden afgestemd en duidelijk schriftelijk te worden vastgelegd voordat het taxatierapport wordt uitgebracht.
- F. Taxateurs mogen geen ethisch onverantwoorde voordelen of steekpenningen aanbieden, toezeggen, geven, eisen of aanvaarden teneinde (zakelijk) voordeel te behalen, te behouden of te geven.
- G. Een taxateur mag niet direct of indirect kortingen, vergoedingen, provisies of andere (financiële) voordelen aanvaarden die redelijkerwijs zouden kunnen worden gezien als strijdig met de belangen van de opdrachtgever of werkgever.
- H. Een taxateur is verplicht om de nationale beroepsorganisatie voor taxateurs alle belangrijke feitelijke informatie te verschaffen waaruit redelijkerwijs blijkt dat een ander lid van die organisatie haar gedrags- en beroepscode mogelijk heeft overtreden.
- 2 De IVSC realiseert deze doelstelling door middel van:
- a) het opstellen en bijhouden van internationale taxatiestandaarden (International Valuation Standards; IVS);
- b) het publiceren van technische richtlijnen voor beroepstaxateurs;
- c) het wereldwijd bevorderen van de ontwikkeling van het taxatiewezen en ethische praktijken.
- 3 Deze ethische beroepscode (hierna: 'Code') is opgesteld door de IVSC Professional Board en heeft tot doel om ethische praktijken en ethisch gedrag binnen het taxatiewezen te bevorderen.
- 4 Deze Code omvat:
- De Grondbeginselen
 - De Grondbeginselen - Richtlijn Appendix 1 - Risico's en waarborgen
 - Appendix 2 - Bespreking van de grondbeginselen
- 5 De Grondbeginselen bestaan uit vijf gedragsnormen die een beroepstaxateur wordt geacht na te leven bij het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden.
- 6 De Grondbeginselen - Richtlijn biedt een richtlijn ten aanzien van de conceptuele benadering die gehanteerd dient te worden bij het toepassen van de grondbeginselen.
- 7 In Appendix 1 wordt een opsomming gegeven van de belangrijkste risicocategorieën die naleving van de grondbeginselen door een beroepstaxateur in gevaar zouden kunnen brengen, evenals de soorten waarborgen die eventueel nodig zijn om dergelijke risico's uit te sluiten of te beperken.
- 8 In Appendix 2 worden de grondbeginselen nader besproken aan de hand van een aantal voorbeelden van veelvoorkomende situaties die een risico vormen voor de naleving van de grondbeginselen door een beroepstaxateur, evenals maatregelen die genomen moeten worden om dergelijke risico's te vermijden.
- Toepasbaarheid van de Code**
- 9 Beroepsorganisaties van taxateurs die zijn aangesloten bij de IVSC worden geacht een reglement te hanteren waarin hun leden worden verplicht tot ethisch gedrag. Een beroepsorganisatie van taxateurs kan ofwel deze Code overnemen ofwel haar eigen reglement blijven gebruiken, mits dit reglement een atspiegeling is van de vijf grondbeginselen van deze Code.

2. Inleiding

- 2.1 Opdrachtgevers verwachten dat een taxatie wordt opgesteld door een professionele, bevoegde taxateur die:
- zich houdt aan een voorgeschreven gedragscode;
 - zich ethisch verantwoord gedraagt;
 - van het begin tot het eind transparant is bij de behandeling van alle aspecten van de opdracht. Dit houdt onder meer in de verstrekking van gedetailleerde opdrachtvoorwaarden waarin:
 - uitgangspunten voor de taxatie aan de orde komen;
 - wordt bevestigd dat er geen sprake is van een belangenverstrengeling;
 - wordt bevestigd dat het taxatierapport zal voldoen aan de behoeften van de opdrachtgever, zoals die zijn doorgegeven tezamen met de voorschriften van wet- en regelgeving en de fiduciaire plicht van de taxateur.
- 2.2 Daarnaast verwachten opdrachtgevers dat de taxateur zich gepast en ethisch verantwoord gedraagt, zodat hij de juiste maatregelen neemt, het vertrouwen heeft om die verder op te volgen en de consequenties en uitkomsten daarvan te aanvaarden, integer handelend bij de uitvoering van een kundige en professionele taxatie.
- 2.3 In EVS 4 wordt specifiek verwezen naar de noodzaak van gedetailleerde voorwaarden voor de opdracht van de taxateur, waarin uitgangspunten voor de taxatie, de verantwoordelijkheden van de taxateur en de grondslag voor het honorarium aan de orde komen, die alle schriftelijk moeten worden vastgelegd (hoofdstuk 3). In die standaard wordt ook van de taxateur verlangd dat hij aangeeft wat zijn status is, waarbij hij duidelijk maakt of hij handelt in een externe, onafhankelijke hoedanigheid, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, of als interne taxateur (par. 3.9). In EVS 5 wordt de noodzaak van openheid bedongen, waarbij wordt gesteld dat waardeoordelen helder en duidelijk moeten worden uiteengezet (3.1), terwijl in EVS 3 onder 4.1 wordt gesteld:
- 'Een taxatie dient te worden opgesteld door een bevoegde taxateur en dient te voldoen aan de eisen van een professionele taxatiedienst. 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.'
- 10 De Grondbeginselen - Richtlijn en de besprekingen in de appendices zijn mogelijk niet van toepassing voor zover de beroepstaxateur gehouden is aan het reglement van een beroepsorganisatie van taxateurs en waarbij dat reglement specifieke maatregelen vermeldt die moeten worden getroffen of vermeden moeten worden om naleving van de grondbeginselen te waarborgen in het kader van het werkkterrein van de beroepstaxateur.
- 11 Waar in deze Code wordt verwezen naar 'beroepstaxateur', worden die taxateurs bedoeld die beantwoorden aan het profiel zoals geschetst in 'A Competency Framework for Professional Valuers', een publicatie van de IVCS. Afhankelijk van de context kan dit een natuurlijke persoon of een rechtspersoon zijn.
- Grondbeginselen**
- 12 Het is voor de integriteit van het taxatieproces van wezenlijk belang dat personen of organisaties die om welke reden dan ook moeten afgaan op een taxatie, erop moeten kunnen vertrouwen dat die taxaties zijn uitgevoerd door taxateurs met de relevante ervaring, vaardigheden en oordeelkundigheid die professioneel handelen en hun oordeel vrij van onbehoorlijke beïnvloeding of vooringenomenheid vormen. Dienovereenkomstig wordt een beroepstaxateur geacht om zich te houden aan de volgende ethische normen:
- a) Integriteit: eerlijk en open zijn in professionele en zakelijke relaties.
- b) Objectiviteit: geen ruimte bieden voor belangenverstrengeling, onbehoorlijke beïnvloeding of vooringenomenheid die de professionele of zakelijke oordeelkundigheid beïnvloeden.
- c) Deskundigheid: op peil houden van de professionele kennis en vaardigheden die vereist zijn om te kunnen garanderen dat de aan een opdrachtgever of werkgever geleverde dienst is gebaseerd op actuele ontwikkelingen binnen de beroepspraktijk, de wetgeving en op het gebied van taxatietechnieken.
- d) Vertrouwelijkheid: vertrouwelijk omgaan met informatie die is verkregen in het kader van professionele en zakelijke relaties, en dergelijke informatie niet bekendmaken aan derden zonder de benodigde en specifieke toestemming daartoe te hebben (tenzij men wettelijk of beroepshalve tot bekendmaking is gerechtigd of wordt verplicht) noch deze informatie te gebruiken voor eigen voordeel van de beroepstaxateur of dat van derden.

[Vervolg op volgende pagina](#)

[Vervolg op volgende pagina](#)

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.'

3. Toepassingsgebied

- 3.1 Deze code omvat persoonlijke verantwoordelijkheid, verantwoord ondernemerschap en verantwoordelijkheid jegens de beroepsgroep. De kernwaarden die in de code zijn verankerd zijn onder meer getrouwheid, gepast professioneel respect voor anderen en voor normen, verantwoordelijkheid en betrouwbaarheid. De kernvereisten zijn onder meer integer handelen, onderkenning van persoonlijke belangen en behoud van competenties. Die professionele standaarden gaan verder dan de wettelijke voorschriften en vereisen een balans tussen helderheid, openheid, geheimhouding en externe communicatie met opdrachtgevers, belanghebbenden en een ieder jegens wie een vastgestelde zorgplicht in acht moet worden genomen. Deze beginselen versterken de behoefte aan professionalisme, verantwoording en klantgerichtheid.
- 3.2 Het is aan de nationale beroepsorganisatie van de taxateur om deze professionele waarden uiteen te zetten en in stand te houden door middel van haar regels, toezicht, management- en verantwoordingsstructuren en, voor zover nodig, disciplinaire procedures. Die organisatie is de instantie die toezicht houdt op naleving en handhaaft, en bepaalt welke maatregelen moeten worden genomen als gevolg van een (vermeende) activiteit die in strijd is met de eisen voor een bevoegde taxateur.
- 3.3 Deze code is niet bedoeld ter beperking van rechtmatige en redelijke zakelijke concurrentie, maar naleving vereist wel duidelijkheid waar het gaat om de omvang van diensten en de verantwoordelijkheden van de taxateur.

- e) 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.

Grondbeginselen - Richtlijn

- 13 Deze richtlijn is bedoeld om beroepstaxateurs te ondersteunen bij het toepassen van de grondbeginselen en bij het herkennen en beoordelen van, en omgaan met, risico's die de naleving van de grondbeginselen kunnen ondermijnen.
- 14 De omstandigheden waaronder beroepstaxateurs hun activiteiten uitvoeren kunnen specifieke nalevingsrisico's met betrekking tot deze grondbeginselen opwerpen. Een opsomming van veelvoorkomende risico's staat te lezen in de appendices bij deze Code. Het is echter onmogelijk om elke situatie die een nalevingsrisico opwerpt afzonderlijk te definiëren en de bijbehorende passende maatregelen te specificeren. Taxatieopdrachten kunnen van zeer uiteenlopende aard zijn, met als gevolg even uiteenlopende risico's die allemaal andere waarborgen vergen. Deze richtlijn kan een beroepstaxateur helpen zich ervan te weerhouden om te menen dat een situatie is toegestaan als die niet expliciet door deze Code wordt verboden of staat vermeld tussen de situaties die in de appendices worden besproken.
- 15 Als een beroepstaxateur zich bewust wordt van een potentieel nalevingsrisico met betrekking tot de grondbeginselen, dan dient hij of zij de ernst van dat risico te beoordelen. Bepaalde risico's kunnen worden uitgesloten of tot een aanvaardbaar niveau worden teruggebracht door de nodige waarborgen in te bouwen. Voorbeelden van dergelijke waarborgen worden besproken in de appendices bij deze Code. Wanneer de beroepstaxateur moet beslissen of het gepast is om een taxatieopdracht aan te nemen mits in dergelijke waarborgen is voorzien, dient hij of zij zich daarbij af te vragen hoe waarschijnlijk het is dat een verstandige en ter zake geïnformeerde derde, alle op dat moment bekende specifieke feiten en omstandigheden afwegende, tot de conclusie zou komen dat het risico of de risico's uitgesloten of tot een aanvaardbaar niveau teruggebracht kunnen worden met behulp van de waarborgen, zodat de naleving van de grondbeginselen niet in gevaar wordt gebracht.

4. Definities

- 4.1 Een taxateur kan een natuurlijke persoon, een praktijk, een firma, een rechtspersoon of een vennootschap met rechtspersoonlijkheid zijn die een taxatie uitvoert of daarbij assisteert.
- 4.2 Een bevoegde taxateur is een taxateur die voldoet aan de normen ten aanzien van reputatie, opleiding en ervaring zoals uiteengezet in EVS 3, met name in paragraaf 4.1 daarvan.
- 4.3 Een taxateur kan meewerken aan een taxatierapport. De verantwoordelijkheid voor het rapport dient te worden gedragen door een bevoegde taxateur.

5. Toelichting

- 5.1 TEGoVA vereist dat elke lidvereniging voorschriften opstelt, en daarop toezicht houdt en deze handhaaft, die ten minste gelijkwaardig en in overeenstemming zijn met de voorschriften van deze code, tenzij haar de naleving van enig deel van deze code op grond van wet- of regelgeving niet is toegestaan.
- 5.2 Om te helpen bij de naleving dient de lidvereniging passende hulpmiddelen te bieden voor opleiding en te zorgen voor permanente educatie.

- 16 Als het nalevingsrisico of de nalevingsrisico's voor de beroepstaxateur niet uitgesloten of tot aanvaardbare proporties teruggebracht kunnen worden, hetzij omdat het risico te ernstig is hetzij omdat er geen gepaste waarborgen ter beschikking staan of deze niet kunnen worden toegepast, dan dient de opdracht te worden afgewezen of afgebroken.
- 17 Als een beroepstaxateur tegen ongebruikelijke omstandigheden aanloopt waarbij de toepassing van een specifieke vereiste van de Code zou leiden tot een disproportionele uitkomst of een uitkomst die mogelijk niet het publieke belang dient, kan de beroepstaxateur te rade gaan bij zijn of haar beroepsorganisatie of, indien van toepassing, de relevante toezichthouder.
- 18 Als een aanzienlijk conflict niet kan worden opgelost hetzij door de opdracht af te wijzen hetzij door in waarborgen te voorzien, kan de beroepstaxateur overwegen om professioneel advies in te winnen bij de relevante beroepsorganisatie of bij juridisch adviseurs. Deze mogelijkheid staat doorgaans open zonder dat daarmee het grondbeginsel van de vertrouwelijkheid wordt geschonden, mits de kwestie wordt besproken met de relevante beroepsorganisatie zonder dat de identiteit van betrokken partijen wordt prijsgegeven, of met een juridisch adviseur binnen de vertrouwelijkheid van de adviseur en diens opdrachtgever.
- 19 Situaties waarin de beroepstaxateur kan overwegen om juridisch advies in te winnen kunnen variëren. Zo kan de taxateur bijvoorbeeld te maken krijgen met fraude. Daar melding van te maken zou een schending kunnen inhouden van de vertrouwelijkheid. De beroepstaxateur kan in dat geval overwegen om juridisch advies in te winnen om vast te kunnen stellen of er een meldingsplicht geldt.
- 20 Indien het ethische conflict ook nadat al het mogelijke is ondernomen onopgelost blijft, dient een beroepstaxateur te beslissen of hij er, gezien de omstandigheden, goed aan doet om zich terug te trekken uit de specifieke opdracht of uit het team dat de opdracht uitvoert, of om de opdracht helemaal terug te geven, dan wel zijn ontslag in te dienen bij de firma of de organisatie die de opdracht heeft verstrekt.

Risico's en waarborgen

In deze appendix komen onder andere de belangrijkste categorieën nalevingsrisico's voor een beroepstaxateur aan bod, evenals de soorten waarborgen waarmee die risico's eventueel kunnen worden uitgesloten of beperkt.

Een beroepsorganisatie van taxateurs waarbij een beroepstaxateur is aangesloten benoemt in haar reglement mogelijk diverse of meer specifieke risico's of waarborgen tegen die risico's die relevant zijn voor het specifieke taxatiegebied van haar leden.

- A1.1 Nalevingsrisico's kunnen ontstaan door een breed scala aan relaties en omstandigheden. Een omstandigheid of relatie kan meer risico's doen ontstaan en een risico kan naleving van meer dan één grondbeginsel in gevaar brengen. Nalevingsrisico's kunnen in een of meer van onderstaande categorieën worden ingedeeld:
- a) Risico van behartiging van eigen belangen - het risico dat een financieel belang of ander belang de beoordeling of het gedrag van de beroepstaxateur op onbehoorlijke wijze beïnvloedt;
 - b) Risico van ontoereikende of ontbrekende zelftoetsing - het risico dat een beroepstaxateur een door hem of door een andere taxateur binnen dezelfde firma of opdrachtgevende organisatie eerder gevormd oordeel of eerder verrichte dienst waarop de taxateur zich mogelijk baseert bij de oordeelsvorming in het kader van een actuele taxatieopdracht niet met een voldoende kritische blik beschouwt;
 - c) Risico van tegengestelde belangen van verschillende opdrachtgevers - het risico dat twee of meer opdrachtgevers mogelijk tegengestelde of tegenstrijdige belangen hebben in de uitkomst van de taxatie;
 - d) Risico van belangenbehartiging - het risico dat een beroepstaxateur de belangen van een opdrachtgever of werkgever dermate behartigt dat de objectiviteit van de taxateur in gevaar komt;
 - e) Risico als gevolg van vertrouwelijkheid - het risico dat een beroepstaxateur vanwege een lange of nauwe relatie met een opdrachtgever of werkgever te welwillend tegenover de belangen van de opdrachtgever of opdrachtgever staat of te bereidwillig is om hun opdrachten aan te nemen;
 - f) Risico van intimidatie - het risico dat een beroepstaxateur ervoor terugdeinst om objectief te werk te gaan vanwege werkelijk bestaande of vermeende druk, waaronder pogingen om het taxatieadvies op onoorbare wijze te beïnvloeden.

Vervolg op volgende pagina

- A1.2 De mate waarin een of meer van de bovenvermelde risicocategorieën de naleving van de grondbeginselen door de beroepstaxateur in gevaar brengen, hangt af van de feiten rondom de potentiële opdracht. Voorbeeld: indien bedrijf A een vijandig overnamebod doet op bedrijf B, dan zou er een risico van tegengestelde belangen ontstaan indien een taxateur een opdracht van bedrijf A aanneemt terwijl hij of zij al door bedrijf B in de arm was genomen. Echter, er zou geen sprake zijn van tegengestelde belangen indien bedrijf A en bedrijf B, niet in staat om tot overeenstemming over de prijs te komen, gezamenlijk de taxateur zouden vragen om een onafhankelijke taxatie te verrichten.
- A1.3 Waarborgen zijn maatregelen die risico's uitsluiten of deze tot een aanvaardbaar niveau terugbrengen. Deze kunnen in de volgende - brede - categorieën worden ingedeeld:
- a) Waarborgen die zijn opgenomen in wetten of voorschriften die betrekking hebben op het doel van de taxatie.
 - b) Waarborgen die zijn opgenomen in de gedragsregels van de beroepsorganisatie van taxateurs waarbij de beroepstaxateur is aangesloten.
 - c) Waarborgen die zijn opgenomen in de interne werkprocedures en kwaliteitsbeheerprocedures van een firma.
- A1.4 Typische voorbeelden van waarborgen uit hoofde van wetgeving of voorschrift zijn onder meer:
- voorschriften inzake de structuur en het bestuur van een firma die taxatiediensten verleent;
 - van overheidswege geautoriseerde taxateurs voor bepaalde typen taxaties;
 - voorschriften inzake eisen op het gebied van opleiding en ervaring die worden gesteld aan personen die taxatiediensten verlenen voor specifieke doeleinden;
 - externe toetsing door een wettelijk geautoriseerde derde van taxaties, rapporten en overige gegevens die door een beroepstaxateur worden geproduceerd.
- A1.5 Typische voorbeelden van waarborgen uit hoofde van het reglement van een beroepsorganisatie van taxateurs zijn onder meer:
- vereisten tot naleving van beroepsstandaarden;
 - toezicht op naleving van beroepsstandaarden en disciplinaire procedures;
 - regels met betrekking tot de honorariumgrondslag voor taxatieopdrachten.

Vervolg op volgende pagina

- A1.6 Typische voorbeelden van waarborgen uit hoofde van de werkprocedures van een firma zijn onder meer:
- Een zodanige inrichting van de organisatiestructuur van een firma 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 tegengesteld belang wordt gediend. Scheiding van bestuurlijke zeggenschap, de toegang tot gegevens en ondersteunende diensten zijn allemaal afgestemd op de omstandigheden en het risiconiveau.
 - Vereiste tot het bijhouden van een lijst van aanmerkelijke persoonlijke belangen van beroepstaxateurs en overig personeel dat bij de taxatieopdracht betrokken is.
 - Vereisten tot interne collegiale toetsing van taxaties.
 - Periodieke wisseling van de beroepstaxateur die verantwoordelijk is voor een terugkerende taxatieopdracht.
 - Beperkingen die worden gesteld aan het aannemen van geschenken of ingaan op gastvrijheden die worden aangeboden door de opdrachtgever.
- A1.7 De in de drie voorgaande alinea's gegeven voorbeelden van typische waarborgen geven geen volledig overzicht. Ook zullen deze waarborgen niet in alle gevallen het nalevingsrisico voor een beroepstaxateur kunnen uitsluiten of verkleinen.
- A1.8 De doeltreffendheid van een waarborg wordt in veel gevallen verhoogd als de opdrachtgever en alle anderen die eventueel gebruikmaken van de taxatie van zo'n waarborg in kennis worden gesteld. Derhalve dient te worden overwogen om alvorens de opdracht aan te nemen alle eventuele geïmplementeerde of voorgestelde op de opdracht afgestemde waarborgen bekend te maken. Eveneens dient te worden overwogen om in het taxatierapport of in een eventuele publicatie die naar het rapport verwijst een verwijzing naar deze waarborgen op te nemen, vooral indien er naast de opdrachtgever ook nog andere partijen van het rapport gebruik zullen maken.
- A1.9 Bepaalde waarborgen kunnen de kans op het identificeren of ontmoedigen van onethisch gedrag vergroten. Dergelijke waarborgen zijn onder meer:

- Effectieve, duidelijk onder de aandacht gebrachte klachtenprocedures van de opdrachtgever, een beroepsorganisatie van taxateurs of een toezichhouder, waarmee collega's, werkgevers en het publiek onprofessioneel of onethisch gedrag onder de aandacht kunnen brengen.
- Een uitdrukkelijk aan de beroepstaxateurs opgelegde meldingsplicht inzake schending van ethisch handelen.

ALGEMENE GEDRAGS- EN BEROEPSREGELS NRVT

Gelet op de wens te komen tot algemene gedrags- en beroepsregels voor alle in het centraal register geregistreerde taxateurs; Gelet op het doel de kwaliteit van de beroepsgroep en een professioneel kritische instelling van de taxateur te bevorderen en te waarborgen, alsmede ongewenste gedragingen in het kader van de beroepsuitoefening te voorkomen, een en ander met het oog op de verantwoordelijkheid van de taxateur te handelen in het publiek belang; Gelet op de wens om op basis van TEGoVA's Code of Ethics and Conduct (EVS) alsmede de Code of Ethical Principles van de International Valuation Standards Council (IVS) te komen tot een apart reglement; Stelt de centrale raad het volgende reglement vast, welk besluit van de centrale raad op grond van artikel 6.3 van de statuten van de stichting NRVT is bekrachtigd door het bestuur:

1 Definities

Artikel 1

In dit reglement en daarop berustende bepalingen wordt, voor zover niet anders is bepaald, verstaan onder:

- (a) bedreiging: onaanvaardbaar risico dat de geregistreerde taxateur zich bij de uitoefening van de professionele taxatiedienst niet houdt aan de fundamentele beginselen als gevolg van onder andere eigenbelang, zelftoetsing, vereenzelviging, vertrouwdschap of intimidatie;
- (b) geregistreerde taxateur: de in het register ingeschreven natuurlijke persoon;
- (c) maatregel: een passend en geboden handelen van de geregistreerde taxateur om een bedreiging te voorkomen, weg te nemen of tot een aanvaardbaar laag niveau terug te brengen;
- (d) opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst;
- (e) opdrachtvoorwaarden: schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht;
- (f) professionele taxatiedienst: het door een geregistreerde taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend.
- (g) register: een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren;
- (h) reglement: een reglement of reglementen die is/zijn vastgesteld conform artikel 31 van dit reglement, tot uitwerking van de in dit reglement gestelde regels voor een in dat reglement bepaald(e) segment, populatie of doel;
- (i) schatting: een kwantificering (in geld) onder onzekerheid;
- (j) schriftelijk: per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen;
- (k) taxatiedossier: het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante broninformatie voor de professionele taxatiedienst overzichtelijk en transparant worden vastgelegd;
- (l) taxatieopdracht: de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden;

[Vervolg op volgende pagina](#)

- (m) taxatierapport: de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreerde taxateur;
- (n) 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;
- (o) werkgever: de entiteit waarmee de geregistreerde taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort.

2 Toepassingsbereik

Dit reglement is van toepassing op de geregistreerde taxateur. Het beginsel van professioneel gedrag is van toepassing op elk handelen of nalaten van de geregistreerde taxateur. De overige fundamentele beginselen zijn van toepassing op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst (zie artikel 3). Bij het uitvoeren van de professionele taxatiedienst handelt de geregistreerde taxateur overeenkomstig de daarvoor geldende (internationale) standaarden en wendt hij zijn vakbekwaamheid aan. De geregistreerde taxateur is hiervoor onderworpen aan de tuchtspraak en het doorlopende toezicht van het NRVt.

3 Fundamentele beginselen

Artikel 2

De geregistreerde taxateur houdt zich aan de volgende fundamentele beginselen:

- (a) professioneel gedrag;
- (b) vakbekwaamheid;
- (c) integriteit;
- (d) objectiviteit en onafhankelijkheid;
- (e) zorgvuldigheid en transparantie;
- (f) vertrouwelijkheid.

Artikel 3

Het in artikel 2, onder a, genoemde fundamentele beginsel van professioneel gedrag is van toepassing op elk handelen of nalaten van de geregistreerde taxateur.

De in artikel 2, onder b t/m f, genoemde fundamentele beginselen zijn van toepassing op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst.

Professioneel gedrag.

Artikel 4

De geregistreerde taxateur 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.

Artikel 5

De geregistreerde taxateur die vermoedt dat zijn werkgever, zijn opdrachtgever, of degene die onder zijn verantwoordelijkheid valt, de geldende wet- en regelgeving en (internationale) standaarden niet naleeft, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.

Artikel 6

De geregistreerde taxateur behoudt ten opzichte van collega-taxateurs zijn professioneel kritische instelling.

[Vervolg op volgende pagina](#)

Artikel 7

1. Indien de geregistreerde taxateur een sterke indicatie heeft dat een andere geregistreerde taxateur in strijd handelt met wet- en regelgeving, de gedrags- en beroepsregels in dit reglement of daarop gebaseerde nadere regels, of zijn handelen of nalaten anderszins de functie van geregistreerde taxateur in diskrediet brengt, moet hij dat melden bij het NRVt en andere relevante externe toezichthouders. De melding kan aanleiding zijn voor (kwaliteits)onderzoek door het NRVt bij de betreffende geregistreerde taxateur 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.
2. De geregistreerde taxateur heeft eveneens een meldplicht als het gaat om zijn eigen handelen of nalaten in strijd met de voorschriften of dat van zijn werkgever.

Vakbekwaamheid

Artikel 8

1. De geregistreerde taxateur is vakbekwaam.
2. De geregistreerde taxateur houdt zijn vakbekwaamheid op het niveau dat is vereist om een professionele taxatiedienst op een adequate wijze te kunnen verlenen. In de nadere regels omtrent permanente educatie wordt bepaald op welke wijze de geregistreerde taxateur daaraan ten minste invulling dient te geven.

Artikel 9

De geregistreerde taxateur dient alvorens de taxatieopdracht te aanvaarden, vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst uit te voeren. Indien dat niet het geval is, treft hij de nodige maatregelen om dit gebrek weg te nemen. Zijn overwegingen en eventueel genomen maatregelen legt de geregistreerde taxateur schriftelijk (in het taxatiedossier) vast. Indien dat niet mogelijk is, ziet hij af van aanvaarding van de taxatieopdracht.

Integriteit

Artikel 10

De geregistreerde taxateur handelt vanuit het publieke belang en treedt in alle professionele en zakelijke relaties eerlijk en oprecht op.

Artikel 11

De geregistreerde taxateur draagt er zorg voor dat hij bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst te allen tijde integer handelt. Onder integer handelen wordt in ieder geval verstaan:

- a. het tegengaan (ook in schijn) van belangenverstrengeling;
- b. het tegengaan van betrokkenheid van de werkgever, opdrachtgever, de geregistreerde taxateur zelf of andere medewerkers werkzaam bij zijn werkgever bij strafbare feiten en wetsovertredingen of ander handelen dat indruist tegen hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betamelijk is waardoor het vertrouwen in de branche kan worden geschaad;
- c. het tegengaan van relaties met cliënten die het vertrouwen in de branche kunnen schaden.

Artikel 12

1. Indien de geregistreerde taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met niet-integer handelen van anderen, neemt hij een redelijkerwijs te nemen maatregel gericht op het beëindigen van dit handelen.
2. Indien de maatregel, bedoeld in het eerste lid, niet mogelijk is, distantieert de geregistreerde taxateur zich van het niet-integer handelen en legt hij dit schriftelijk vast.

Artikel 13

De geregistreerde taxateur die vermoedt dat zijn werkgever of opdrachtgever, dan wel andere betrokkenen bij de professionele taxatiedienst, niet integer handelt, treft een redelijkerwijs te nemen maatregel.

[Vervolg op volgende pagina](#)

Artikel 14

Indien de geregistreerde taxateur betrokken is bij of in verband wordt gebracht met informatie die relevant is voor de professionele taxatiedienst waarvan hij redelijkerwijs weet of vermoedt dat die informatie onjuist, onvolledig of misleidend is:

- a. neemt hij een maatregel gericht op het wegnemen van de onjuistheid, onvolledigheid of misleiding; of
- b. geeft hij de taxatieopdracht terug en distantieert hij zich van de informatie. Daarbij maakt hij het voor de beoogde gebruikers en aan het NRVt kenbaar dat de informatie onjuist, onvolledig of misleidend is.

Artikel 15

Indien de betrokkenheid van de geregistreerde taxateur bij bepaalde informatie door een ander onjuist wordt ongepast beïnvloeden waardoor de objectiviteit en onafhankelijkheid van de professionele taxatiedienst in gevaar komt. Objectiviteit en onafhankelijkheid zijn vereist in wezen en in schijn. Daaronder dient in ieder geval te worden verstaan dat:

Objectiviteit en onafhankelijkheid

Artikel 16

De geregistreerde taxateur laat zich bij zijn afwegingen ten aanzien van de professionele taxatiedienst niet ongepast beïnvloeden waardoor de objectiviteit en onafhankelijkheid van de professionele taxatiedienst in gevaar komt. Objectiviteit en onafhankelijkheid zijn vereist in wezen en in schijn. Daaronder dient in ieder geval te worden verstaan dat:

- a. de geregistreerde taxateur een taxatieopdracht alleen mag aanvaarden als hij autonoom, uitsluitend als eigen afweging in vrijheid, zonder ongepaste beïnvloeding of druk, tot een schatting van de waarde kan komen;
- b. waarbij die vrijheid niet ontoelaatbaar mag worden ingeperkt vanuit een (eerdere, huidige of aanstaande) betrokkenheid bij het vastgoedobject of bij de opdrachtgever of bij de werkgever;
- c. welke ontoelaatbare betrokkenheid niet alleen van de kant van de geregistreerde taxateur maar ook van de kant van collegiale, andersoortige zakelijke en/of persoonlijke relaties van de geregistreerde taxateur kan bestaan;
- d. waarbij de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht op geen enkele wijze (direct of indirect) betrokken mag zijn bij het te taxeren vastgoedobject voor wat betreft bijvoorbeeld (advisering over) koop, verkoop, bemiddeling, beheer of financiering of enige andere (financiële) dienst, behoudens de twee specifieke uitzonderingen genoemd in de toelichting.

Artikel 17

1. De geregistreerde taxateur dient alle bedreigingen voor zijn objectiviteit en onafhankelijkheid te identificeren, en de maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd alvorens de taxatieopdracht te accepteren. Hij legt eventuele bedreigingen en getroffen maatregelen vast in het taxatierapport.
2. Indien zich gedurende de taxatieopdracht een bedreiging voordoet, dient hij daartegen eveneens de redelijkerwijs te nemen maatregelen te treffen en te overwegen of hij de taxatieopdracht kan voortzetten dan wel moet teruggeven. Zijn overwegingen en eventueel genomen maatregelen legt de geregistreerde taxateur schriftelijk in het taxatierapport vast.
3. Indien het niet mogelijk is maatregelen te treffen om verwezenlijking van een bedreiging te voorkomen, dient hij de taxatieopdracht te weigeren.

Artikel 18

De geregistreerde taxateur bevestigt zowel bij de aanvaarding van de opdracht als in het taxatierapport dat hij aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid voldoet.

Zorgvuldigheid en transparantie

Artikel 19

De geregistreerde taxateur voert de professionele taxatiedienst nauwgezet, grondig en tijdig uit. Daarbij past de geregistreerde taxateur te allen tijde de voor de professionele taxatiedienst relevante wet- en daarop gebaseerde regelgeving toe, alsmede de toepasselijke professionele (internationale) standaarden. Waar de wet- of daarop gebaseerde regelgeving strijdig is met deze professionele (internationale) standaarden prevaleert de wet- of regelgeving.

[Vervolg op volgende pagina](#)

Artikel 20

De geregistreerde taxateur vangt zijn werkzaamheden aan met het overeenkomen met de opdrachtgever van de opdrachtvoorwaarden voor de professionele taxatiedienst en legt deze schriftelijk vast. Hij stelt deze ter hand aan de opdrachtgever. Voorts legt hij de werkzaamheden die de grondslag vormen van de professionele taxatiedienst in het taxatierapport en zijn taxatiedossier vast. In nadere reglementen van het NRVt is nader bepaald welke aspecten van de professionele taxatiedienst hij dient vast te leggen. Het taxatiedossier van de geregistreerde taxateur 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.

Artikel 21

De geregistreerde taxateur maakt, indien daartoe aanleiding bestaat, in het taxatierapport de gebruikers van zijn professionele taxatiediensten attent op de beperkingen die inherent aan zijn diensten zijn.

Vertrouwelijkheid

Artikel 22

De geregistreerde taxateur 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, behoudens voor zover hij:

- a. bij of krachtens een wettelijk voorschrift tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen verplicht is;
- b. bij of krachtens een wettelijk voorschrift tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen bevoegd is;
- c. bij of krachtens de reglementen van het NRVt tot het verstrekken van gegevens of inlichtingen verplicht is, met inachtneming van eventuele wettelijke geheimhoudingsbepalingen. Dit kan het geval zijn in het kader van doorlopend toezicht conform het reglement doorlopend toezicht, in het kader van een tuchtprocedure of in het kader van de meldplicht van artikel 7 van dit reglement;
- d. betrokken is in een gerechtelijke procedure of klachtprocedure die jegens hem is aangespannen dan wel jegens de organisatie waarbij hij werkzaam of waaraan hij verbonden is of is geweest, en de gegevens of inlichtingen in die procedure van belang zijn;
- e. van de opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd, in het kader van een specifiek doel schriftelijke toestemming tot het verstrekken van de gegevens of inlichtingen heeft verkregen en dit doel wordt vastgelegd; of
- f. het noodzakelijk acht om desgevraagd bij dezelfde opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of heeft uitgevoerd een andere taxateur in staat te stellen een professionele taxatiedienst op verantwoorde wijze te aanvaarden en uit te voeren, een en ander met toestemming van die opdrachtgever.

Artikel 23

1. De geregistreerde taxateur betreft in zijn besluitvorming om op grond van artikel 22, onderdelen b tot en met f, al dan niet tot het verstrekken van vertrouwelijke gegevens of inlichtingen over te gaan:
 - a. de belangen van de opdrachtgever, betrokken partijen en derden, waaronder het algemeen belang;
 - b. de betrouwbaarheid, volledigheid en onderbouwing van die gegevens of inlichtingen; en
 - c. de wijze waarop en de persoon of de entiteit aan wie die gegevens of inlichtingen worden verstrekt.
2. De geregistreerde taxateur legt in het taxatiedossier de overwegingen vast die geleid hebben tot het besluit al dan niet tot het verstrekken van vertrouwelijke gegevens of inlichtingen over te gaan.

Artikel 24

De geregistreerde taxateur gebruikt vertrouwelijke gegevens of inlichtingen niet voor eigen gewin, gewin van zijn organisatie of het gewin van een derde. De geregistreerde taxateur waakt ervoor dat door middel van zijn taxatierapport of taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

Artikel 25

De geregistreerde taxateur treft een redelijkerwijs te nemen maatregel om ervoor te zorgen dat degene die onder zijn verantwoordelijkheid werkzaamheden uitvoert ten behoeve van een professionele taxatiedienst of aan wie hij advies of ondersteuning vraagt, de vertrouwelijkheidsverplichtingen naleeft zoals deze op grond van artikel 22 tot en met artikel 24 voor geregistreerde taxateurs gelden.

[Vervolg op volgende pagina](#)

4 Zich houden aan de fundamentele beginselen

Artikel 26

Bij het naleven van dit reglement past een geregistreerde taxateur professionele oordeelsvorming toe waarbij hij zich baseert op:

- hetgeen een vakbekwame, objectieve, redelijke en geïnformeerde derde aanvaardbaar en toereikend acht; en
- de omstandigheden die hij weet of behoort te weten.

Artikel 27

- De geregistreerde taxateur identificeert en beoordeelt omstandigheden die een bedreiging kunnen zijn voor het zich houden aan een fundamenteel beginsel zoals opgenomen in dit reglement en neemt met betrekking tot dergelijke omstandigheden een toereikende maatregel die ertoe leidt dat hij zich houdt aan de fundamentele beginselen.
- Indien de geregistreerde taxateur bij een bedreiging niet in staat is een maatregel als bedoeld in het eerste lid te nemen, weigert of beëindigt hij de professionele taxatiedienst en beëindigt hij zo nodig de relatie met de opdrachtgever waarvoor hij een professionele taxatiedienst uitvoert of uitvoerde.
- Indien de geregistreerde taxateur een maatregel treft in voornoemde zin die ertoe leidt dat de geregistreerde taxateur zich houdt aan de fundamentele beginselen, legt de geregistreerde taxateur de bedreiging, zijn beoordeling, de toegepaste maatregel en zijn conclusie schriftelijk (in het taxatiedossier) vast teneinde zich tegenover derden te kunnen verantwoorden.

Artikel 28

Indien de geregistreerde taxateur constateert dat hij in strijd handelt of heeft gehandeld met een bepaling van dit reglement of de op dit reglement gebaseerde nadere regels, treft hij zo spoedig mogelijk een toereikende maatregel om de strijdigheid en de gevolgen daarvan weg te nemen en legt hij dit schriftelijk (in het taxatie-dossier) vast en meldt hij dit aan het NRVt.

5 Verhouding tot andere regelingen

Artikel 29

In gevallen waarin dit reglement niet afdoende voorziet, dienen de EVS en/of IVS te worden gevolgd.

Artikel 30

Waar de professionele taxatiedienst wordt beheerst door wet- en daarop gebaseerde regelgeving en sprake is van strijdigheid, prevaleren deze boven dit reglement.

6 Slotbepalingen

Artikel 31

De centrale raad kan – met inachtneming van het bepaalde in de statuten - met betrekking tot artikel 2 tot en met artikel 30 in een apart reglement nadere voorschriften stellen waaraan de geregistreerde taxateur is gehouden, welk besluit van de centrale raad door het bestuur dient te worden bekrachtigd.

Artikel 32

Dit reglement wordt aangehaald als: Algemene gedrags- en beroepsregels NRVt.

Artikel 33

Dit is een reglement als bedoeld in artikel 6.3 en artikel 16.2 van de statuten van de stichting. De centrale raad is - met inachtneming van het bepaalde in de statuten van de stichting - te allen tijde bevoegd tot wijziging van deze regeling, welk besluit van de centrale raad door het bestuur dient te worden bekrachtigd. Deze regeling treedt in werking op 19 november 2015.

Artikel 34

Dit reglement wordt binnen een termijn van 12 maanden geëvalueerd.

[Vervolg op volgende pagina](#)

Kanttekeningen

- De regels en standaarden zijn heel duidelijk en stellig: van de vastgoedtaxateur wordt een uiterste inspanning verlangd voor wat betreft gedrags- en beroepsregels.
- 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 geregistreerde taxateur handelt vanuit het publieke belang. Daarnaast dient hij 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.
- De EVS verwoorden in deze Code niet dat de taxateur handelt vanuit het publieke belang.
- De NRVt-regels zijn – voor de Nederlandse situatie – gedetailleerder dan de IVS- en EVS-standaarden.
- De EVS Code of Ethics is – in tegenstelling tot de IVS Code of Ethics - impliciet in haar formulering, zo geven de EVS impliciet aan dat de taxateur zich moet houden aan wetten en regels, terwijl de IVS juist heel expliciete voorbeelden en situaties schetsen van wetten en regels voor vastgoedtaxateurs.
- EC 1 verwijst in par 2.3 naar de professionele taxatiedienst: dat wil zeggen dat 'de vaardigheden, kennis en deskundigheid van de taxateur moeten overeenkomen met het type en de schaal van de taxatie, waarbij elk aspect dat een objectieve evaluatie in de weg zou kunnen staan ontsloten moet worden'. De beroeps- en gedragsregels van het NRVt formuleren dit 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 maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend'.
- De IVS benoemen in hun grondbeginselen de vijf gedragsnormen die een beroepstaxateur wordt geacht na te leven bij het uitvoeren van taxatiewerkzaamheden.
- De IVS geven in Appendix 1 een opsomming 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 grondbeginselen. Hij of zij dient de ernst van dat risico te beoordelen.
- Opvallend is dat de IVS in hun Code of Ethics veel vergelijkingen 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 gezonde 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 tegengesteld belang wordt gediend.
- Het NRVt richt zich primair op de taxateur als persoon.
- EC 1 gaat ervan uit dat er naast het individu ook sprake kan zijn van een praktijk, een bedrijf, een andere bedrijfsentiteit of een vennootschap met rechtspersoonlijkheid. EC 1 omvat persoonlijke verantwoordelijkheid, bedrijfsverantwoordelijkheid en beroepsverantwoordelijkheid.
- Het NRVt gaat uitgebreid in op integriteit door een definitie daarvan 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.

7. DUURZAAMHEID (EVIP 1 EVS 2016)

Veel grootzakelijke klanten en klanten die belang hechten aan ethische aspecten willen tegemoetkomen aan de steeds strengere normen op het gebied van duurzaamheid en verwachten van hun zakelijke partners dat die zich aan diezelfde strenge normen houden. De waarde van commercieel vastgoed wordt bepaald en vastgesteld op basis van vele factoren, duurzaamheid is daar slechts een van. Te verwachten valt dat deze kwesties omtrent milieuprestaties en duurzaamheid door zowel regulering als het sentiment in de markt een steeds belangrijkere rol zullen gaan spelen voor wie zich bezighouden met vastgoed en in voorkomende gevallen derhalve ook met taxaties. Duurzaamheid is een thema waar men tegenwoordig niet meer omheen kan. Hierbij dient te worden opgemerkt dat duurzaamheid een paraplubegrip is, waar energiezuinigheid slechts één onderdeel van uitmaakt. Zo zijn bijvoorbeeld energie, vanuit kosten oogpunt, en klimaatverandering in het oog springende kwesties. De steeds strengere regelgeving (zoals de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen en de daarmee samenhangende energieprestatiecertificaten (EPC's) en andere instrumenten) voor nieuwe en bestaande gebouwenvoorraden zullen er uiteindelijk toe leiden dat er kritischer wordt gekeken naar de energieprestatie en energie-efficiëntie van een gebouw. Taxateurs dienen tijdens hun werkzaamheden te kijken naar de prestaties van het vastgoed; te denken valt aan energiebesparende maatregelen, zoals zonnepanelen, warmte-koudeopslag, energiezuinige verlichting et cetera. Deze energiebesparende maatregelen dienen in de waardering inzichtelijk te worden gemaakt. Waar en wanneer dergelijke regels - en eventuele verschillen tussen objecten die in meerdere dan wel mindere mate aan regelgeving voldoen - relevant worden voor partijen zoals eigenaren, kopers, huurders, verhuurders en overige partijen, zal de markt dit verdisconteren in de waarde, huurwaarde en alle overige factoren. EVIP 1 uit de EVS 2016 gaat in op duurzaamheid en gebruikers van vastgoedobjecten, duurzame normen voor vastgoed en taxaties waarin duurzaamheid een primaire rol speelt. EVIP 1 is bedoeld om taxateurs bewuster van en

'gevoeliger' voor deze kwesties te maken en daarmee hun inzicht in de steeds veranderende markten te vergroten.

Kanttekeningen

- EVIP 1 stelt dat duurzaamheid in algemene zin het vermogen tot in stand houden betekent. Hoewel er vooral op de milieuaspecten van duurzaamheid wordt ingegaan, zitten er ook economische en maatschappelijke kanten aan. Bovendien zijn veel aspecten die te maken hebben met economische duurzaamheid mogelijk ook relevant voor taxaties. Zo waren economische concepten als duurzame inkomsten uit verhuur of duurzame cashflow al gangbaar, lang voordat het huidige gebruik van het begrip duurzaamheid in zwang raakte.
- Eigenaren en huurders van vastgoed kunnen om verschillende redenen belang hechten aan duurzaamheid in het algemeen of bepaalde aspecten in verband met duurzaamheid, bijvoorbeeld, en met name, energie-efficiëntie, omdat men vanuit eigen oogpunt kosten wil reduceren, omdat men daarmee aan regelgeving voldoet of om de uitstraling naar klanten toe.
- Klimaatverandering als steeds prominentere factor bij beleidsvorming en het feit dat gebouwen in verband worden gebracht met ongeveer 40 procent van het energieverbruik, zorgen ervoor dat vastgoed extra in de kijker staat en kritisch wordt gevolgd.
- Energiekosten vormen voor sommige bedrijven slechts ongeveer 1 procent van de operationele kosten, terwijl personeelskosten maar liefst 85 procent van de operationele kosten van een huurder van een kantoor voor hun rekening kunnen nemen. Zulke verhoudingen beperken de impact van energievraagstukken op de huurprijzen en waarde van gebouwen. Dit zou evenzeer kunnen suggereren dat de aspecten van het gebouw die de werkomgeving beïnvloeden mogelijk een belang hebben dat niet wordt onderkend. Wanneer huurders bereid zijn om een hogere huur te betalen voor objecten die voldoen aan geldende normen, dan zal dit de waarde ten goede komen, maar huurders hebben die bereidheid alleen als ze voordelen zien in het huren van een duurzaam gebouw. In de praktijk zal dit variëren afhankelijk van de economische situatie.

- EVIP 1 gaat in op de het begrip 'duurzaamheid' en stelt dat de definitie verre van exact is wanneer het wordt toegepast op gebouwen die zelf onderling enorm verschillen in ontwerp, bouw en gebruik, waarbij tevens moet worden aangemerkt dat verschillende gebruikers hun eigen belangen hebben die in de loop van de tijd kunnen veranderen. De onderstaande punten kunnen dienen als algemene checklist:
 - Is de locatie, indien van toepassing, zowel met het openbaar vervoer als met eigen vervoer bereikbaar?
 - Bestaand landgebruik van een nieuwbouwlocatie - de eventuele noodzaak om met verontreiniging of water verband houdende problemen aan te pakken.
 - Risico's waaraan de locatie van een gebouw staat blootgesteld, zoals overstrooming, aardbevingen of vanwege de gekozen locatie of het ontwerp.
 - Het ontwerp en de indeling van het gebouw, met inachtneming van aspecten zoals de verwachte gebruiksduur van energiebeheer, inclusief materialen (bron, recycling, type, levensduur) en efficiënt gebruik van middelen.
 - De kwaliteit als werkomgeving en daarmee het effect op de gezondheid van gebruikers, de efficiëntie, die ventilatie en verlichting kan omvatten; energieverbruik en energiebronnen; waterverbruik; afvalbeheer.
 - Hoe veerkrachtig is het gebouw ten opzichte van toenemende kosten in verband met energie-, water- en afvalbeheer?
- Soms wordt het concept duurzaamheidswaarde gehanteerd. Net als dat er uiteenlopende definities voor duurzaam bouwen in omloop zijn, is ook duurzaamheidswaarde zo'n term waarvoor geen algemeen geaccepteerde definitie bestaat. Tot op zekere hoogte hoeft het niet meer te betekenen dan dat de 'duurzame' kwaliteiten van gebouwen en objecten in hun waarde terugkomen. Hoewel dit echter mogelijk een handige en beknopte definitie is, vooral voor vergelijkingsdoel-einden, bestaat zo'n duurzaamheidswaarde niet an sich maar maakt deze integraal deel uit van de algehele marktwaarde van het object en kan zij alleen als theoretische constructie een zelfstandig bestaan leiden.

- Hoewel er steeds meer aandacht is voor duurzaamheid, wordt vaak opgemerkt dat dit veelal niet in de marktwaarde terug te vinden is. Naarmate kopers in het algemeen een bepaalde kwestie belangrijk gaan vinden, wordt zo'n kwestie onderdeel van een algemene matrix van factoren die aan de marktwaarde ten grondslag liggen. Het effect daarvan hoeft natuurlijk niet te zijn dat dit een meerwaarde verleent ten opzichte van andere objecten, maar kan juist zijn dat de waarde van objecten die in mindere mate aan de geldende criteria voldoen, vermindert.
- Duurzaamheid, energie-efficiëntie en 'groene' kenmerken kunnen alleen bij de taxatie een rol spelen als de markt hiervan waarneembaar bewijs levert. Er is geen reden om aan te nemen dat het al of niet voldoen aan enig duurzaamheidsaspect in het algemeen leidt tot een waardevermeerdering dan wel waardevermindering van een object. De impact van zo'n kenmerk kan van tijd tot tijd, per sector, gebruik of regio verschillen.
- Alle bestaande taxatiemethoden – met name de inkomsten-, vergelijkings- en vervangingswaardemethode - zijn geschikt voor het taxeren van duurzame gebouwen. Vergelijkbare transacties vormen het beste bewijs van de bereidheid van de markt om te betalen voor bepaalde kenmerken van een gebouw.
- In bepaalde marktomstandigheden kan het zijn dat de taxateur probeert om geavanceerde statistische methoden toe te passen om de duurzaamheidswaarde als onderdeel van zijn analyse te identificeren. Dit kan afhangen van de kwaliteit, reikwijdte en relevantie van beschikbare gegevens en vaardigheid op het gebied van de objectieve analyse. Het hanteren van de meervoudige regressieanalyse kan meer erudiete klanten overhalen.
- Een praktisch probleem is dat duurzaamheidsaspecten niet op zichzelf staan, maar overlappen met andere factoren. Zo kan energie-efficiëntie bijvoorbeeld weliswaar een deugd en een kostenbespaarder zijn, wordt daardoor een kwalitatief hoogwaardiger werkomgeving gecreëerd en vormt zij een aspect van een modern gebouw dat als zodanig minder onderhoudskosten oplevert, minder gauw hoeft te worden opgeknapt en op een aantrekkelijker locatie staat, maar dat wil niet zeggen dat energie-efficiëntie op zich de doorslaggevende waardefactor vormt.

- Taxeren, als praktisch beroep, is afhankelijk van observaties en waardebepoelingen. Onder de huidige omstandigheden dient bij het overwegen van duurzaamheidskwesties met betrekking tot een vastgoedobject een afgewogen analyse te worden gemaakt. Mogelijk komt het slechts zelden voor dat duurzaamheidsaspecten in hun algemeenheid relevant worden geacht en is het vaker zo dat specifieke kwesties, en in het bijzonder specifieke normen, van belang worden geacht. Normen, certificering en beoordelingsregimes kunnen informatie over bijvoorbeeld energie zodanig samenvatten en bundelen dat de markt er eerder rekening mee zal houden. Zo wordt het dus belangrijker om te weten hoe:
 - de relevante kenmerken van vastgoedobjecten moeten worden geïdentificeerd, beschreven en beoordeeld;
 - beoordelingen van vastgoedobjecten moeten worden geïnterpreteerd en op hun waarde worden geschat;
 - te overwegen of ze reeds in aanmerking worden genomen voor zover ze waarderelevantie hebben;
 - de geëigende manier wordt gekozen om resterende aspecten in aanmerking te nemen zonder deze dubbel te tellen.
- In die gevallen waar duurzaamheidsaspecten relevant zijn voor de taxatie zal de taxateur de benodigde informatie moeten vergaren, de waarde van deze informatie inschatten en deze in zijn verslag meenemen, hetzij als aspecten binnen de gangbare opbouw van zijn verslag hetzij als afzonderlijke hoofdstukken, met of zonder bijlagen, wat per geval beoordeeld zal moeten worden. De verscheidenheid aan objecten en het feit dat duurzaamheid als begrip nog volop in ontwikkeling is, betekenen bij elkaar genomen dat geen enkele algemene checklist volledig kan zijn. Echter, afhankelijk van het object, kan het wel relevant zijn om sommige of alle van de hieronder vermelde niet-volledige lijst van punten in overweging te nemen:
 - bouwmaterialen;
 - eventuele verontreiniging van objecten zoals brownfieldlocaties voor nieuwbouwprojecten;
 - risico's van natuurrampen zoals overstromingen of aardbevingen;
 - naleving van de relevante bouwnormen;
 - isolatie en verwante kenmerken, speciale kenmerken daarvan

- (bijv. warmtebruggen of type ramen) en continuïteit op het vlak van robuustheid, regionale en wettelijke bouwnormen;
- aard en complexiteit van gebouwvoorzieningen;
- ouderdom en kwaliteit (efficiëntie) van de installaties in het gebouw voor verwarming, koeling en andere doeleinden en daarmee de noodzaak om specifieke gebouwcomponenten te behouden of te vervangen;
- energieverbruik, EPC-beoordelingen en aanbevelingen voor verbeteringen, energiebronnen en netto-energiebehoefte;
- waterverbruik, recycling van water, regenwateropvang enz.;
- exploitatiekosten;
- vloeroppervlak (bruikbaar oppervlak, aanpasbaarheid en kosteneffectiviteit);
- impact op de productiviteit en het welbevinden van gebruikers;
- termijn waarna noodzaak tot renovatie waarschijnlijk is en renovatiekosten;
- marktsituatie ten opzichte van duurzaamheid en bereidheid om voor duurzame kenmerken te betalen;
- wettelijke vereisten;
- eventuele financiële ondersteuning;
- relevante certificeringen en beoordelingen.

De IVS gaan heel kort in op het thema duurzaamheid. Wij geven hieronder de betreffende paragraaf weer.

IVS 2017 IVS 410 Development Property (ontwikkeling)

100. Existing Asset

100.1. In the valuation of development property, it is necessary to establish the suitability of the real property in question for the proposed development. Some matters may be within the valuer's knowledge and experience but some may require information or reports from other specialists. Matters that typically need to be considered for specific investigation when undertaking a valuation of a development property before a project commences include: (k) sustainability and any client requirements in relation to green buildings.

IVS 2017 IVS 410 Development Property (ontwikkeling)

100. Bestaand actief

100.1. Bij de taxatie van ontwikkelingsvastgoed is het nodig om de geschiktheid van het betreffende vastgoed voor de voorgenomen ontwikkeling te beoordelen. Het kan voorkomen dat de taxateur met betrekking tot bepaalde zaken wel over de nodige kennis en ervaring beschikt, maar voor andere zaken afhankelijk is van informatie of rapporten van andere specialisten. Aspecten waarmee voor specifiek onderzoek in het kader van een taxatie van ontwikkelingsvastgoed doorgaans rekening moet worden gehouden zijn: (k) duurzaamheid en eventuele eisen die de opdrachtgever stelt op het gebied van milieuvriendelijkheid van gebouwen.

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 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.

EVS 2012

European Valuation Standards 2012, Brussel: TEGoVA, 2012.

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.

IVS 2013

International Valuation Standards 2013, London: International Valuation Standards Council, 2013.

PTA 2013

Platform Taxateurs en Accountants, *Goed gewaardeerd vastgoed, 28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten*, Amsterdam: NBA, 2013.

Richtlijnen 2014

Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor grote en middelgrote rechtspersonen (jaareditie 2014), Deventer: Kluwer 2014.

PTA 2014a

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

PTA 2014b

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

RICS-taxatiestandaarden 2014

RICS-taxatiestandaarden 2014, Londen, Royal Institution of Chartered Surveyors.

EVS 2016

European Valuation Standards 2016, Brussel: TEGoVA, 2016.

IVS 2017

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

EVS 2016

Nederlandse vertaling European Valuation Standards 2016, Brussel: TEGoVA, 2016.

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.

CHECKLIST NEDERLANDSE VASTGOEDTAXATIERAPPORTEN EVS 2016, IVS 2017 EN NRVT

Met dit overzicht vergelijken wij de standaarden en richtlijnen slechts op trefwoorden en beogen wij geenszins afbreuk te doen aan de geest en de regels ervan. Overlap is mogelijk. Uiteindelijk is het gemeenschappelijke doel en belang van de standaarden en richtlijnen om een accuraat verslag te bieden van het taxatieproces en de uitkomsten ervan. Het overzicht kan dienen als een checklist voor een taxatierapport.

ALGEMENE BEGINSELEN	EVS 2016	IVS 2017	NRVT-BV
Duidelijk	5.1.3	IVS 101	9.5 en 9.7
Ondubbelzinnig	4.1.3	IVS 101	9.5 en 9.7
Voldoende gedetailleerd	4.1.3	IVS 103	
Niet misleidend	4.3.1		
Geen verkeerde indruk wekkend	4.1.4	IVS 103	
Begrijpelijk voor opdrachtgever	4.1.5	IVS 103	14
Begrijpelijk voor iemand zonder voorafgaande kennis van het object of van taxaties	4.1.5	IVS 103	
Geen misverstanden over de werkelijke toestand van het vastgoed	4.1.3		
Accurate beschrijvingen	4.4.3	IVS 103	Bijlage 19
Accurate kwalificaties	4.5.1		Bijlage 19
INHOUD	EVS 2016	IVS 2017	NRVT-BV
Naam taxateur	4.4.3		Bijlage 19
Bevestiging onafhankelijkheid taxateur	4.2.6		Bijlage 19
Kwalificaties van de taxateur	4.4.3	IVS Framework	Bijlage 19
Naam opdrachtgever en andere beoogde gebruikers	4.4.3	IVS 210	Bijlage 19
Benoeming en status taxateur	4.3.9	IVS 101	Bijlage 19

[Vervolg op volgende pagina](#)

INHOUD	EVS 2016	IVS 2017	NRVT-BV
Instructies voor de opdracht/opdrachtbrief	4.1.2	IVS 101	Bijlage 19
Bevestigingsbrief management			
Allonges, addenda en sideletters			10.36
Grondslag van de taxatie	3.2.1	IVS 101	u
Duidelijke, nauwkeurige omschrijving van omvang, doel en beoogd gebruik	4.2.1	IVS 101	9.16
Omvang van het onderzoek	4.3.9	IVS 101	11.1
Aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert		IVS 102	9.16
Verwijzing naar ongecontroleerde gegevens			
Beschrijving van het vastgoed	EVGN 9	IVS 103	
Wijze waarop de oppervlaktes zijn gemeten	EVGN 9		Bijlage 19
Overzicht van de juridische context (huur, pacht, ontwikkelingsmogelijkheden, enz.)	EVGN 9	IVS 104	10.28
Beschouwing van de markt voor het pand	EVGN 9	IVS 104	15.7
Beschrijving van de waarderingsmethode en -analyse	EVIP 1	IVS 104	15.4
Toelichting van analytische processen	EVIP 1	IVS 104	
Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten	5.9	IVS 104	9.18 en 9.19
Lease-incentives	4.6	IVS 410	15.2
Gevoeligheidsanalyse (eventueel separate brief)	EVIP 2	IVS 410	15.21
Back-testing	EVIP 6	IVS 101	19
Opnemen eventuele beperkingen aan het rapport	5.4.8	IVS 101	9.4
Details van referentieobjecten (indien gebruikt)			15.12
Waardepeildatum	5.5.1	IVS 101	t
Datum van waardering	4.3.1	IVS 103	
Datum taxatierapport		IVS 103	
Gebeurtenissen na waardepeildatum		IVS 104	10.13
Verwijzing naar werkzaamheden/opdrachtbrief			9.1
Het getaxeerde bedrag		IVS 104	
Beperkingen in gebruik, verspreiding of publicatie van het taxatierapport	5.10	IVS 400	9.19
Bevestigen dat rapport in overeenstemming is met de gebruikte standaard	4.2.13	IVS Framework	9.22

LIJST MET AFKORTINGEN

BAR	bruto-aanvangsrendement
BAW	Besluit Actuele Waarde
BW	Burgerlijk Wetboek
CW	contante waarde
DCF	discounted cash flow
EVA	European Valuation Application
EVIP	European Valuation Information Papers
EVS	European Valuation Standards
FRICS	Fellow of Royal Institution of Chartered Surveyors
HABU	highest and best use
IASB	International Accounting Standard Board
IFRS	International Financial Reporting Standards
IVS	International Valuation Standards
IVSC	International Valuation Standards Committee
MRE	master of real estate
MRICS	member of Royal Institution of Chartered Surveyors
MSRE	master of science in real estate
NAR	netto-aanvangsrendement
NBA	Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
NVM	Nederlandse Vereniging van Makelaars
NVR	Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
NWWI	Nederlands Woning Waarde Instituut
PTA	Platform Taxateurs en Accountants
REV	registered European valuator
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
RJ	Richtlijnen voor de jaarverslaggeving
RT	Register-Taxateur
RRV	RICS Registered Valuer
TAV	Taxatierichtlijn Agrarisch Vastgoed
TCV	Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
TMI	Taxatie Management Instituut
VBO	Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed

NVM Business

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

COLOFON april 2017

Auteurs

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

Vormgeving

PROOF
internal & employer
branding

Fotografie

Berlinda
van Dam,
Hollandse
Hoogte

