

PRAKTIJKHANDREIING WOZ

Laatst gewijzigd

1 januari 2022



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Praktijkhandreiking WOZ

Bij het verrichten van een Professionele Taxatiedienst in het kader van de Wet waardering onroerende zaken is de Register-Taxateur wettelijk verplicht te voldoen aan de Wet WOZ en de bijbehorende regelingen (zie artikel 1 hierna). De Register-Taxateur verricht de Professionele Taxatiedienst daarnaast in overeenstemming met de internationaal geldende taxatiestandaard van de International Valuation Standards Council (bekend als IVS) of van TEGoVA (bekend als EVS).

Deze Praktijkhandreiking geeft een nadere uitleg en invulling aan de regels uit EVS en IVS en is van toepassing op de Register-Taxateur die een Professionele Taxatiedienst verricht in het kader van de Wet WOZ. Deze handreikingen zijn geen dwingende voorschriften, maar bevatten expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan Register-Taxateurs in principe moeten voldoen om kwalitatief toereikende Professionele Taxatiediensten te verrichten. Aangezien de aanbevelingen gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en specifieke taxaties complexer kunnen zijn dan in de handreiking is weergegeven of de omstandigheden waaronder de opdracht tot stand komt anders zijn dan normaliter het geval is, kunnen Register-Taxateurs zo nodig afwijken van deze aanbevelingen. De Register-Taxateur moet een afwijking beargumenteren en vastleggen in het Dossier en indien van toepassing in het Taxatierapport.

1. Wettelijk kader

- a. De Register-Taxateur die is ingeschreven in de Kamer WOZ verricht de Professionele Taxatiedienst met inachtneming van de Wet Waardering Onroerende Zaken en de bij of krachtens de wet uitgevaardigde uitvoeringsregels alsmede met inachtneming van de geldende tekst van de waarderingsinstructie van de Waarderingskamer en de meest actuele jurisprudentie.
- b. De Register-Taxateur verricht de Taxatiedienst daarnaast in overeenstemming met de meest actuele versie van de IVS en/of de EVS. Bij strijdigheid van de internationale Taxatiestandaarden met de onder a. genoemde regels, prevaleren de onder a. genoemde regels.

2. Waarderingsgrondslag

De Register-Taxateur dient bij Taxatiediensten in het kader de Wet WOZ als waarderingsgrondslag te hanteren:

- de Marktwaaarde en/of
- de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De Register-Taxateur legt dit eveneens vast in het Taxatierapport en/of het taxatieverslag.

3. Dossiervorming

- a. De Register-Taxateur is verantwoordelijk voor de interne beheersing van het taxatieproces en dient te voldoen aan de in de volgende artikelen opgenomen vereisten. Het is de Register-Taxateur die is verbonden aan een Taxatiebedrijf, toegestaan de wijze waarop het Taxatiebedrijf invulling heeft gegeven aan de hierna opgenomen vereisten te hanteren, tenzij de Register-Taxateur weet of redelijkerwijs kon vermoeden dat die invulling in strijd is met de fundamentele beginselen zoals die zijn neergelegd in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels.
- b. Indien op grond van de toepasselijke reglementen of wettelijke verplichtingen toegang verleend dient te worden tot een Dossier, dient de Register-Taxateur zorg te dragen voor een snelle en zorgvuldige toegang tot de taxatieoverwegingen die ten grondslag liggen aan de Professionele Taxatiedienst en het bijbehorende Dossier.
- c. De Register-Taxateur dient een zorgvuldige administratie (Dossier) van de Taxatiedienst te organiseren. Het Dossier dient zodanig ingericht te zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de Taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:
 - de aard en omvang van de werkzaamheden;
 - de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
 - significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.
- d. In het Dossier dient de Register-Taxateur minimaal de gegevens op te nemen waaruit kan worden afgeleid dat de Register-Taxateur de Taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:
 - de ondertekende Opdrachtvoorwaarden/opdrachtbevestiging (indien van toepassing);
 - relevante correspondentie;
 - overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
 - broninformatie;
 - verzonden concepten van het Taxatierapport;
 - alsmede de daarop ontvangen reacties;
 - het Taxatierapport zelf.
- e. Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de Register-Taxateur het Dossier op verzoek aan NRVT te overleggen, dan wel anderszins aan NRVT ter inzage te geven, zodat NRVT kan beoordelen of de Taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.
- f. De Register-Taxateur bewaart het Dossier conform de wettelijke bewaartermijnen. Aanbevolen wordt om voor het Dossier een bewaartermijn van 20 jaar aan te houden.

4. Opdrachtvoorwaarden

De Opdrachtvoorwaarden worden schriftelijk en gedetailleerd vastgelegd tussen de Register-Taxateur, respectievelijk het Taxatiebedrijf, en de Opdrachtgever, voorafgaand aan de uitvoering van de Taxatiedienst. De Opdrachtvoorwaarden bevatten minimaal de navolgende voorwaarden:

- de identiteit en status van de Taxateur;
- benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- doel van de taxatie;
- adres te waarden object(en);
- waardegrondslag;
- waardepeildatum en andere relevante data;
- aard en bron van de informatie waarop de Register-Taxateur zich baseert;
- uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- honorering;
- eventuele beperkingen op publicatie;
- overeenstemming met EVS en/of IVS en de toepasselijke reglementen van NRVt.

5. Taxatieverslag

De Register-Taxateur WOZ stelt een taxatieverslag op conform de vereisten als opgenomen in de bijlagen 4 tot en met 6 van de [Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ](#).

6.1 Taxatierapport

- a. Ten behoeve van een gerechtelijke procedure of indien wenselijk stelt de Register-Taxateur WOZ een Taxatierapport op.
- b. In het overzicht in Bijlage 1 van deze handreiking is aangegeven welke onderdelen ten minste worden opgenomen in het Taxatierapport.
- c. De Register-Taxateur voorziet het Taxatierapport van een duidelijke onderbouwing.
- d. De Register-Taxateur beoordeelt zelf het Vastgoedobject zowel intern als extern. Indien toegang tot het Vastgoedobject niet mogelijk is of de Register-Taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht, vermeldt hij dit in het Taxatierapport. De Register-Taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het Taxatierapport.
- e. De Register-Taxateur geeft in het Taxatierapport aan welke versie van het Taxatierapport het betreft. Indien er sprake is van meerdere versies, worden de volgende aspecten in het Taxatierapport vermeld:
 - aantal versies;
 - aangeven of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%;
 - toelichten waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt.

6.2 Plausibiliteitstoets

- a. Bij de Professionele Taxatiedienst in het kader van de Wet WOZ waarbij de vastgestelde waarde hoger is dan EUR 5.000.000,=, zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het Taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend, eveneens in de kamer WOZ ingeschreven, Register-Taxateur, tenzij de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het Taxatierapport ondertekenen.
- b. De onder a. genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (Wet WOZ, de toepasselijke reglementen van NRV, EVS en/of IVS) is uitgevoerd.
- c. De controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij of in het Taxatierapport wordt gevoegd. Hij ondertekent het Taxatierapport zelf niet. Een voorbeeld-tekst voor een dergelijke plausibiliteitsverklaring is als Bijlage 2 bij dit reglement gevoegd. De controlerend Register-Taxateur is alleen verantwoordelijk voor deze verklaring.
- d. Indien sprake is van een externe controlerend Register-Taxateur dient dit met de Opdrachtgever te worden overeengekomen en in de Opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De Register-Taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend Register-Taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de Register-Taxateur en zijn Opdrachtgever.

6.3 Input/outputparameters en referentiegegevens

- a. De Register-Taxateur neemt in het Taxatierapport een onderbouwing op van de gehanteerde (algemene en specifieke) in- en output parameters, alsmede van de gehanteerde referentiegegevens.
- b. De Register-Taxateur maakt in zijn Taxatierapport een analyse van beschikbare referentiegegevens en legt vanuit deze analyse een relatie met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het specifieke Vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de Register-Taxateur in zijn Taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt.
- c. De Register-Taxateur neemt ten aanzien van de beschikbare referentiegegevens in het Taxatierapport op wanneer de betreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het Vastgoedobject waarop de Professionele Taxatiedienst betrekking heeft.
- d. De Register-Taxateur neemt zo mogelijk drie of meer relevante vergelijkingstransacties betreffende huur, alsmede minimaal drie relevante vergelijkingstransacties betreffende koop in het Taxatierapport op.

- e. Referentiegegevens met betrekking tot huur- en kooptransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde Vastgoedobject, opgenomen in het Taxatierapport en bijbehorende toelichting. Wanneer de Register-Taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, bijvoorbeeld bij incurante objecten, licht de Register-Taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe in het Taxatierapport.

7. Schattingsonzekerheid

- a. Iedere taxatie omvat een mate van onzekerheid. De schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
 - de informatievoorziening;
 - een gebrek aan marktinformatie;
 - marktomstandigheden;
 - algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- b. De Register-Taxateur betreft in ieder geval deze omstandigheden in zijn waardering en legt deze zo nodig vast in het Taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De Register-Taxateur legt voorts bijzondere onzekerheden over de taxatie vast in het Taxatierapport.

8. Objectiviteit en onafhankelijkheid

In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels wordt in artikel 11 en de toelichting daarop het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid beschreven. Als extra gids bij de toepassing van dit beginsel, is een aanvullende Toelichting Objectiviteit en Onafhankelijkheid opgesteld. [Bekijk de toelichting](#)

Bijlage 1. Rapportage vereisten

Bijlage 1. Rapportage vereisten	Volledige taxatie
<u>Opdracht</u>	
Identiteit van de Opdrachtgever	X
Identiteit van andere beoogde gebruikers (indien van toepassing)	O
Naam van de Taxateurs	X
Kwalificatie van de Taxateurs	X
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	X
Doel van de taxatie	X
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update)	X
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	X
Bevestiging taxatie conform welke Standaard (IVS/ EVS)	X
<u>Identificatie van het te taxeren object op basis van Opdracht</u>	
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	X
Type object	X
<u>Taxatie</u>	
Waardepeildatum	X
Datum rapport	X
Datum inspectie	X
Mate van inspectie ter plaatse	X
Definitie van de getaxeerde waarde	X
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	X
Gebruikte valuta (Euro)	X
Gehanteerde taxatiemethodiek	X
Aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert	X
Uitgangspunten	X
Bijzondere uitgangspunten (WOZ-ficties)	X
Plausibiliteitverklaring controlerend Taxateur	O
<u>Juridisch</u>	

Bijlage 1. Rapportage vereisten	Volledige taxatie
Kadastrale recherche	X
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	X
Eigendomssituatie/ erfpachtschrijving	X
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	X
<u>Milieuaspecten</u>	
Milieuaspecten	X
<u>Specificaties fysieke aard object</u>	
Globale omschrijving	X
Oppervlakten, aantallen parkeerplaatsen.	X
Energielabel	O
Bouwjaar / bouwperiode	X
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	X
<u>Locatie</u>	
Stand en ligging	X
Bereikbaarheid	X
Locatieomschrijving	X
<u>Huursituatie</u>	
Gebruikssituatie	X
Overzichtelijke actuele huurlijst (huurders, opp. VVO m ² , expiratedatum, leegstand etc.)	O
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	O
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters, en allonges per huurder	O
<u>Beoordeling en onderbouwing</u>	
<u>Courantheid</u>	
Locatiebeoordeling	X
Objectbeoordeling	X

Bijlage 1. Rapportage vereisten	Volledige taxatie
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	0
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	0
<u>Risicoanalyse</u>	
SWOT-analyse	0
<u>Markt</u>	
Referentiegegevens bij courante objecten:	X
-verhuurtransacties / aanbod verhuur	X
-verkoop- en beleggingstransacties	X
<u>Toelichting op de waardering</u>	
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	0
<u>Evaluatie</u>	
Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	0
<u>Onzekerheid taxatie</u>	
Als gevolg van informatievoorziening	0
Als gevolg van gebrek marktinformatie	0
Marktomstandigheden	0
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	0
<u>Bronvermelding en mate van onderzoek</u>	
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X
<u>Definities en beschrijving o.a.</u>	
Marktwaaarde of gecorrigeerde vervangingswaarde	X
Markthuur	0
Definitie taxatiebenadering (GVW, BAR, NAR, DCF etc.)	X

Bijlage 1. Rapportage vereisten	Volledige taxatie
<u>Algemene voorwaarden/ uitgangspunten</u>	
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW, en ontvangen informatie	X

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

..... RT,

verbonden aan,

gevestigd te,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer RT 000000000

Verklaart:

1. het taxatierapport d.d., [met nummer*] van het vastgoedobject [, plaatselijk bekend*] aan de te {postcode plaats, nummer}, kadastraal bekend {gemeente, sectie, nummer}, getaxeerd door RT, verbonden aan, gevestigd te, te hebben beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
2. dat het complete taxatierapport met alle bijbehorende bijlagen daartoe is bekeken en beoordeeld. Dit houdt geen garantie in op de volledigheid van de uitgevoerde onderzoeken en de verstrekte bijlagen;
3. dat hij niet zelf betrokken is of recent is geweest bij het object of de opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan staan.
4. dat de onder 1. genoemde taxateur verantwoordelijk is voor de opname ter plaatse, het onderzoek en de analyse van de gegevens;
5. zelf geen interne *en/of** externe inspectie van het object te hebben gedaan;
6. dat de in het taxatierapport opgenomen taxatiemethodiek, gegevens en conclusies zijn getoetst en is beoordeeld of de inhoud van het taxatierapport in overeenstemming is met de geldende taxatiestandaarden;
7. op basis van de beoordeelde stukken van oordeel te zijn dat de getaxeerde marktwaarde ten bedrage van € in het taxatierapport plausibel is en het taxatierapport voldoende navolgbaar, aannemelijk en geloofwaardig is

Plaats en datum:

Naam controlerend taxateur:

Handtekening:

**doorhalen of weglaten hetgeen niet van toepassing is.*

Checklist plausibiliteitscontrole

Checklist ten behoeve van de dossiers van de taxateur en de
controleerend taxateur

Betreft:

Het taxatierapport d.d., [met nummer*] van het
vastgoedobject [, plaatselijk bekend*] aan de te {postcode
plaats, nummer}, kadastraal bekend {gemeente, sectie, nummer}, getaxeerd door
..... RT, verbonden aan, gevestigd te
.....

De controle is uitgevoerd door ondergetekende:

..... RT,

verbonden aan,

gevestigd te,

ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs met het registratienummer
RT

Mijn rol als controleerend taxateur is (vooraf) *niet** vastgelegd in de opdrachtbevestiging
tussen de taxateur en de opdrachtgever

Het object is door mij *intern / extern / niet ter plaatse** geïnspecteerd

Uitgevoerde controles:

Opdracht

Heeft de taxateur verklaard of hij/zij eerder
betrokken is geweest bij het object of de
opdrachtgever op zodanige wijze dat dit aan de
objectiviteit en onafhankelijkheid in de weg kan
staan? Is een eventuele bedreiging naar het
oordeel van de controleerend taxateur in voldoende
mate weggenomen?

Voldoende *Onvoldoende*

Zijn de taxatiewerkzaamheden verricht conform de
opdrachtvoorwaarden?

Voldoende *Onvoldoende*

Is de opdracht voldoende duidelijk verwoord in het
taxatierapport?

Voldoende *Onvoldoende*

Beschikt de taxateur over de voor de
taxatieopdracht benodigde professionele
kwalificaties?

Voldoende *Onvoldoende*

Indien de taxateur taxeert buiten het
toepassingsbereik van de kamer waarin hij is
ingeschreven, heeft hij zijn vakbekwaamheid
voldoende aannemelijk gemaakt of heeft hij

Voldoende *Onvoldoende* *n.v.t.*

aangegeven ondersteuning van een deskundige te hebben ingeroepen?

Taxatie

Zijn uitgangspunten en eventuele bijzondere uitgangspunten op juiste en transparante wijze omschreven en toegepast? *Voldoende* *Onvoldoende* *n.v.t.*

Is voldoende aannemelijk dat de taxateur zelf een inspectie ter plaatse heeft uitgevoerd? *Voldoende* *Onvoldoende*

Is het waardebegrip juist weergegeven en is dit passend bij het doel van de opdracht? *Voldoende* *Onvoldoende*

Is het getaxeerde object voldoende duidelijk weergegeven in het taxatierapport (*Fysieke eigenschappen; Juridische kenmerken; Milieuaspecten; Planologische situatie; Locatie; Pacht; Huur; Duurzaamheid*) *Voldoende* *Onvoldoende*

Zijn er voldoende passende referentiegegevens (zowel koop als huur, al naar gelang dit van toepassing is) opgenomen en is er in voldoende mate een verband gelegd tussen de referenties en het getaxeerde object. *Voldoende* *Onvoldoende* *n.v.t.*

Is de berekening/onderbouwing duidelijk en navolgbaar en in lijn met de bevindingen in het taxatierapport *Voldoende* *Onvoldoende*

Geeft de SWOT analyse in redelijkheid een goed inzicht in de interne en externe kwaliteiten van het object *Voldoende* *Onvoldoende* *n.v.t.*
(N.B.: de SWOT analyse is niet verplicht bij WOZ taxaties. Bij wonen heet deze 'Sterke en zwakte punten van de woning')

Is er een voldoende duidelijke algemene beschrijving van de relevante markt (voor LAV: gebied-specifiek) opgenomen in het taxatierapport. *Voldoende* *Onvoldoende* *n.v.t.*

Is er op voldoende nauwkeurige wijze inzicht gegeven in de diverse onzekerheden die gepaard gaan met het object c.q. de taxatie *Voldoende* *Onvoldoende* *n.v.t.*

Datum plausibiliteitstoets:

Naam controlerend taxateur:

Handtekening:

Een controlerend taxateur inspecteert het getaxeerde object normaliter niet. Dit wordt medegedeeld onder 5. in de plausibiliteitsverklaring. Wanneer er wel een inspectie door de controlerend taxateur heeft plaatsgevonden, kan de tekst bij 5. dienovereenkomstig worden aangepast.

N.B.: Indien er bij de controle zaken zijn waargenomen die als onvoldoende kwalificeren, dan mag er door de controlerend taxateur - zonder enige aanpassing van het taxatierapport - **geen** plausibiliteitsverklaring worden verstrekt. Na aanpassing van zaken die als onvoldoende kwalificeren moet de taxateur het aangepaste taxatierapport nogmaals voorleggen aan de (zelfde) controlerend taxateur.

Indien de plausibiliteitsverklaring is verstrekt betekent dit dat de als onvoldoende aangemerkte onderdelen zodanig zijn aangepast dat deze de goedkeuring hebben van de controlerend taxateur. Deze checklist is onlosmakelijk verbonden aan de plausibiliteitsverklaring en wordt door zowel de 1^e taxateur als de controlerend taxateur in hun dossier bewaard. De checklist wordt niet bij of in het taxatierapport gevoegd.

Bijlage 3. Overige bijlagen

[Waarderingsinstructie](#)

[Vraagbaak Waardebepaling: waarderingskamer, 4^e druk 2017.](#)