



## **Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed**

---

Vastgesteld 19 november 2015

*Vervangt de versie van 30 september 2015*

Postbus 42530  
3006 DA Rotterdam  
010 – 212 46 85  
info@nrvt.nl  
www.nrvt.nl

## Inhoud

<b>1</b>	<b>Definities</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Toepassingsbereik</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Toelating tot de Kamer BV – overgangsregeling</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Toelating tot de Kamer BV</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Vereisten gedurende de inschrijving</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Doorlopend toezicht</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Taxatiestandaarden</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Objectiviteit en onafhankelijkheid</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Minimale vereisten opdrachtvoorwaarden</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Taxatierapport en taxatiewerkzaamheden</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Taxatietypen – minimale vereisten</b>	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Inspecties</b>	<b>29</b>
<b>13</b>	<b>Plausibiliteitstoets</b>	<b>30</b>
<b>14</b>	<b>Informatievoorziening</b>	<b>31</b>
<b>15</b>	<b>Taxatiemethodieken en onderbouwing</b>	<b>32</b>
<b>16</b>	<b>Beheersing taxatieproces</b>	<b>36</b>
<b>17</b>	<b>Aansprakelijkheid en verzekering</b>	<b>39</b>
<b>18</b>	<b>Slotbepalingen</b>	<b>40</b>
<b>19</b>	<b>Bijlagen</b>	<b>41</b>

Gelet op de wens te komen tot algemene regels voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed;

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;

In aanmerking nemende de internationaal geldende taxatiestandaarden van TEGoVA (EVS) alsmede de internationaal geldende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (IVS);

Gelet op het bepaalde in artikel 31 van de Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT;

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

- a) **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;
- b) **geregistreerde taxateur:** de in het register ingeschreven natuurlijke persoon;
- c) **inspectie:** de bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse;
- d) **inspectiedatum:** de datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum;
- e) **interne taxateur:** de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang heeft bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst;
- f) **marktwaaarde:** 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;

- g) **opdrachtgever:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst;
- h) **opdrachtvoorwaarden:** schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht;
- i) **professionele taxatiedienst:** 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;
- j) **rapportdatum:** de datum waarop de taxateur het rapport ondertekent;
- k) **register:** een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst ten aanzien van vastgoedobjecten uitvoeren;
- l) **schatting:** een kwantificering (in geld) onder onzekerheid;
- m) **schriftelijk:** per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen;
- n) **taxatiebedrijf:** de entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de geregistreerde taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs professionele taxatiediensten verrichten;
- o) **taxatiedossier:** het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante broninformatie voor de taxatie overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd;
- p) **taxatieopdracht:** de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden;
- q) **taxatierapport:** de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreerde taxateur;
- r) **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;

- s) **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;
- t) **waardepeildatum:** de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald;
- u) **waarderingsgrondslag** (basis van waarde): een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie;
- v) **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;
- w) **werkkamer:** een door het bestuur ingesteld deelregister waarin vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich (onder meer) bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoedobjecten of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie).

## 2 Toepassingsbereik

- 2.1 Dit reglement is van toepassing op de geregistreerde taxateur die een professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van Bedrijfsmatig Vastgoed en bevat de vereisten waaraan de taxatieopdracht en het daaruit voortvloeiende taxatierapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT.
- 2.2 Onder Bedrijfsmatig Vastgoed wordt verstaan een vastgoedobject of complex van vastgoedobjecten zoals gedefinieerd in artikel 1 van dit reglement, behoudens de in artikel 2.7 benoemde uitzonderingen.
- 2.3 Voor zover op de professionele taxatiedienst Bedrijfsmatig Vastgoed (hierna BV) wet- en regelgeving van toepassing is, prevaleert deze boven onderhavig reglement.
- 2.4 De Algemene gedrags- en beroepsregels zijn, tenzij uitdrukkelijk aangegeven, onverkort van toepassing op de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst BV verricht.
- 2.5 Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:
- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en vice versa;
  - een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en vice versa;
  - een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.
- 2.6 In het kader van doorlopend toezicht van het NRVT, neer te leggen in een nader reglement, zal worden getoetst of de geregistreerde taxateur voldoet aan de vereisten in dit reglement en is hij daarvoor onderworpen aan het tuchtrecht van het NRVT.

### Uitzonderingen

- 2.7 Dit reglement is niet van toepassing op de professionele taxatiedienst voor verzekeringsdoeleinden en woz-doeleinden alsmede ten aanzien van vastgoedobjecten die bij een andere werkkamer zijn ondergebracht en waarvoor het voor die werkkamer specifieke reglement van toepassing is, ook als zij vallen onder de definitie van BV.

Uitgezonderd van dit reglement zijn in ieder geval de professionele taxatiedienst ten aanzien van:

- de woning voor eigen gebruik;
- landelijk en agrarische vastgoedobjecten, zoals bedoeld in het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV).

Daar waar een object in meerdere werkkamers zou kunnen thuishoren, is het aan de taxateur om te beoordelen of de uitvoering van de professionele taxatiedienst onder zijn competentie valt en zal hij dit toelichten in het taxatierapport.

### **Toelichting professionele taxatiedienst**

Onder de professionele taxatiedienst worden verstaan die werkzaamheden waarbij de geregistreerde taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend.

Onder professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement worden niet verstaan werkzaamheden in het kader van makelaarsdiensten, in afwachting van de ontvangst van instructies voor die makelaarsdiensten, waaronder de verwerving van een opdracht hiertoe. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst gelden hiervoor dan ook niet (zie artikel 3). De geregistreerde taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, zorgt ervoor (bij voorkeur schriftelijk) dat voor eenieder duidelijk is dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en geen sprake is van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement. Voor de goede orde zij benadrukt dat deze uitzondering geen betrekking heeft op een aankooprapport dat een professionele taxatiedienst bevat in de zin van de definitiebepaling van dit reglement waaraan in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend. Daarvoor gelden de vereisten van het NRVt onverkort.

Ook worden onder de professionele taxatiedienst niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden, zonder aansprakelijkheid, en die niet worden gecommuniceerd aan derden, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals bijvoorbeeld het geval bij taxatiewerkzaamheden ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving of kredietverstrekking of andere (financiële) diensten. Is sprake van een (directe of indirecte) doorwerking in het maatschappelijk en economisch verkeer dan is wel sprake van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement en zijn de vereisten van het NRVt daarop van toepassing.

Van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement is in ieder geval sprake in het geval van taxatiewerkzaamheden van taxateurs werkzaam bij financiële ondernemingen in de zin van de Wet financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en beursgenoteerde ondernemingen nu deze taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) betekenis hebben in het maatschappelijk en economisch verkeer. Daarvan is ook sprake in het geval van overheidstaxateurs die de professionele taxatiedienst verrichten, waaraan in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen wordt ontleend.

Voor de geregistreerde taxateur die optreedt als intern taxateur en in die hoedanigheid de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst, zullen in de reglementen van de werkkamers nadere voorschriften ten aanzien van onder andere het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid worden vastgesteld.

### **Comply or explain**

Voor de hierna te noemen werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst geldt dat artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing is, maar dat daarvan bij wijze uitzondering mag worden afgeweken. Verder zijn hoofdstukken 7 en 9 t/m 15 van dit reglement voor zover die concrete vereisten stellen aan de afzonderlijke professionele taxatiedienst BV niet onverkort van toepassing en is de opdracht aldus niet met dezelfde waarborgen als een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement omkleed. De taxateur dient dit in de rapportage kenbaar te maken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van *comply or explain*). Een afwijking laat echter onverlet dat uit het eventuele taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing aan de taxatie ten grondslag ligt. Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- Het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- Het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuige-deskundige.

De geregistreerde taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.



### **3 Toelating tot de Kamer BV – overgangsregeling**

3.1 In de periode vanaf de openstelling van het NRVT per 1 september 2015 tot en met 31 december 2015 worden taxateurs die aan één van de volgende vereisten voldoen tot de Kamer BV toegelaten:

- De taxateur die is ingeschreven in het register Bedrijfsmatig Vastgoed (BV) van Vastgoedcert of SCVM (BVG) en voldoet aan de hem door Vastgoedcert of SCVM gestelde eisen; of
- De taxateur die beschikt over de titel RICS Registered Valuer (RRV) en voldoet aan de hem in dat kader gestelde eisen; of
- De taxateur die beschikt over de titel Recognised European Valuer (REV) en voldoet aan de hem in dat kader gestelde eisen;

3.2 Daarnaast dient de taxateur die wenst te worden ingeschreven in de Kamer BV te voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het register waarbij hij voorheen was ingeschreven.

3.3 Voorts dient de taxateur die wenst te worden ingeschreven in de Kamer BV te verklaren:

- dat hij zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVT;
- dat hij zich houdt aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
- dat hij zich houdt aan het reglement BV en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVT;
- dat hij zich onderwerpt aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT;
- dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering, of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.

3.4 Een en ander onder overlegging door de taxateur van een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG), als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring, die op het moment van indienen van het verzoek tot inschrijving niet ouder is dan 6 maanden.

3.5 De inschrijving in de Kamer BV laat onverlet dat de geregistreerde taxateur overeenkomstig artikel 9 van de Algemene gedrags- en beroepsregels voorafgaand aan de aanvaarding van een opdracht dient vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst BV uit te voeren.

#### **4 Toelating tot de Kamer BV**

- 4.1 Voor taxateurs die niet voldoen aan de vereisten in hoofdstuk 3, althans na afloop van de overgangsregeling, gelden vanaf de openstelling van het NRVT de volgende voorwaarden om voor inschrijving in aanmerking te komen. Deze vereisten vormen een aanvulling op de algemene vereisten omtrent vakbekwaamheid zoals neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, en vallen uiteen in opleidingsvereisten en vereisten omtrent de werkervaring. Alleen indien de taxateur aan deze vereisten voldoet, kan hij worden ingeschreven in de Kamer BV.
- 4.2 De inschrijving in de Kamer BV laat onverlet dat de geregistreerde taxateur overeenkomstig artikel 9 van de Algemene gedrags- en beroepsregels voorafgaand aan de aanvaarding van een opdracht dient vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst uit te voeren.

#### **Opleidingsvereisten**

- 4.3 De taxateur die wenst te worden ingeschreven in de Kamer BV beschikt over een door het NRVT erkend brachediploma (bijvoorbeeld SVMNIVO of Beroepsexamens Makelaars) dan wel een bachelor of master diploma van een erkende instelling voor hoger onderwijs, bijvoorbeeld in de richting vastgoedkunde, waarmee de taxateur de vereiste kennis heeft verkregen voor het kunnen verrichten van de professionele taxatiedienst ten aanzien van BV.
- 4.4 Andere diploma's van een erkende instelling voor hoger onderwijs in voor de professionele taxatiedienst relevante disciplines, bijvoorbeeld in de richting bedrijfskunde, bouwkunde, economie, rechten of planologie, kunnen eveneens kwalificeren voor de Kamer BV. Dit op voorwaarde dat het betreffende diploma aangevuld is met andere diploma's en/of certificaten waardoor de taxateur de vereiste kennis heeft verkregen voor het kunnen verrichten van de professionele taxatiedienst ten aanzien van BV.
- 4.5 Voor zover de taxateur niet aan de theoretische vereisten in paragraaf 4.3 en 4.4 voldoet, dient hij met goed gevolg een door het NRVT erkend assessment af te ronden waaruit blijkt dat hij beschikt over de vereiste theoretische kennis voor het verrichten van de professionele taxatiedienst BV.

#### **Werkervaring**

- 4.6 De taxateur die wenst te worden ingeschreven in de Kamer BV dient naast de theoretische opleidingsvereisten aan te tonen dat hij beschikt over minimaal 2 jaar professionele werkervaring op het gebied van het taxeren van BV, eventueel in een 'meester-gezel'-situatie.

- 4.7 Naast de in 4.3 t/m 4.5 bedoelde theoretische diploma's dient deze taxateur met goed gevolg een door het NRVT erkende praktijktoets af te leggen waaruit blijkt dat hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst BV te verrichten. De inhoud van de praktijktoets zal door de Expertcommissie BV nader worden vastgesteld.
- 4.8 In aanvulling op het gestelde in 4.6 of 4.7 dient de taxateur te verklaren:
- dat hij zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie die het NRVT aan hem stelt;
  - dat hij zich houdt aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
  - dat hij zich houdt aan het reglement BV en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVT;
  - dat hij zich onderwerpt aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT;
  - dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering, of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.
- 4.9 Een en ander onder overlegging door de taxateur van een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG), als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring, die op het moment van indienen van het verzoek tot inschrijving niet ouder is dan 6 maanden.

## **5 Vereisten gedurende de inschrijving**

5.1 De geregistreerde taxateur die tot de Kamer BV is toegelaten dient jaarlijks aan het NRVT aan te tonen:

- dat hij per jaar ten minste 10 taxaties BV verricht die in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten zijn uitgevoerd.

5.2 Voor zover de geregistreerde taxateur niet in staat is 10 taxaties BV per jaar te verrichten, dient hij aan te tonen dat hij niettemin over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst BV te verrichten.

### **Permanente educatie**

5.3 De geregistreerde taxateur BV houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door ten minste 20 uur per jaar te besteden aan aanvullende educatie op zijn vakgebied, dan wel door anderszins blij te geven van inspanningen op dit gebied (schrijven van artikelen, optreden als docent e.d.).

5.4 De taxateur legt controleerbaar vast op welke wijze hij aan de vereisten van permanente educatie heeft voldaan en rapporteert dit jaarlijks aan het NRVT via een door het NRVT opengesteld systeem.

5.5 In een nader reglement van het NRVT worden nadere eisen gesteld aan de verplichting van permanente educatie en bepaald met welke activiteiten aan deze verplichting kan worden voldaan.

## **6 Doorlopend toezicht**

- 6.1 Gedurende zijn inschrijving is de geregistreerde taxateur onderworpen aan doorlopend toezicht van het NRVT, in het kader waarvan wordt gecontroleerd in hoeverre de geregistreerde taxateur zich houdt en voldoet aan de door het NRVT aan hem gestelde vereisten. De inrichting van het doorlopend toezicht zal nader worden bepaald en in een nader reglement van het NRVT worden vastgelegd.
- 6.2 De geregistreerde taxateur zal in de opdrachtvoorwaarden met de opdrachtgever overeenkomen dat de geregistreerde taxateur door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.
- 6.3 Voor zover de geregistreerde taxateur niet voldoet aan de door het NRVT gestelde vereisten zal hij daarvoor ter verantwoording worden geroepen in een tuchtrechtelijke procedure en kan hem daarvoor een maatregel worden opgelegd, waarvan de meest verstrekkende de doorhaling van de inschrijving vormt.

## 7 Taxatiestandaarden

7.1 De geregistreerde taxateur verricht de professionele taxatiedienst BV in overeenstemming met de meest actuele versie van:

- de EVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA ([www.tegova.org](http://www.tegova.org));  
en/of
- de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council ([www.ivsc.org](http://www.ivsc.org));

7.2 De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport aan te geven welke taxatierichtlijn (EVS en/of IVS) hij toepast, daarbij te verklaren op de hoogte te zijn van de inhoud van deze taxatierichtlijn en te hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijn. In geval van strijdigheid tussen de EVS en de IVS, dient de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport te vermelden welke richtlijn prevaleert.

7.3 Indien wordt afgeweken van de genoemde taxatierichtlijnen (EVS en/of IVS), bijvoorbeeld in het geval van taxaties waarvoor andere wettelijke vereisten gelden, dient de geregistreerde taxateur dit expliciet (schriftelijk) kenbaar te maken aan de opdrachtgever en de opdrachtgever dient vervolgens expliciet (schriftelijk) met deze afwijking in te stemmen. Dit dient in het taxatierapport te worden vastgelegd.

## 8 Objectiviteit en onafhankelijkheid

- 8.1 De geregistreerde taxateur dient zich op grond van artikel 2 van de Algemene gedrags- en beroepsregels te houden aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Hierna worden deze vereisten nader uitgewerkt voor de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst BV verricht.
- 8.2 De vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid zijn, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, onverkort van toepassing op de interne taxateur. In aanvulling op onderstaande vereisten dient de interne taxateur:
- a. bij het verrichten van de professionele taxatiedienst schriftelijk zijn hoedanigheid van interne taxateur kenbaar te maken;
  - b. zich te houden aan specifieke voor hem geldende wet- en regelgeving;
  - c. zich te onthouden van externe opdrachtverstrekkingen voor het verrichten van de professionele taxatiedienst;
  - d. te beschikken over een verklaring van zijn werkgever dat deze laatste de onafhankelijke uitvoering van de professionele taxatiedienst door de interne taxateur eerbiedigt en waarborgt.

### Financiële onafhankelijkheid

- 8.3 Indien de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de professionele taxatiedienst BV 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 BV 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 te verrichten. Deze overwegingen legt de geregistreerde taxateur vast.
- 8.4 De situatie in 8.3 mag niet langer dan 3 jaar voortduren.
- 8.5 Voor de geregistreerde taxateur die optreedt als interne taxateur is dit omzetprincipe niet van toepassing. De interne taxateur dient dit uitdrukkelijk te vermelden in het taxatierapport. Alle andere eisen van onafhankelijkheid en professionele objectiviteit blijven echter onverkort van toepassing.

### **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 zorgvuldigheid van de geregistreerde taxateur als gevolg van vertrouwdschap. 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 wijzen of hij deze dienst in overeenstemming met de fundamentele beginselen en nadere vereisten kan verrichten en legt zijn overwegingen vast in het taxatierapport.
- 8.7 Om deze bedreiging tot een aanvaardbaar niveau terug te brengen is het de geregistreerde taxateur niet toegestaan een professionele taxatiedienst meer dan zes jaar achtereenvolgend met een maximum van 12 taxaties ten aanzien van hetzelfde vastgoedobject te verrichten.
- 8.8 Voorts is het een geregistreerde taxateur niet toegestaan de professionele taxatiedienst te verrichten ten aanzien van een vastgoedobject waarvoor het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, en de daar werkzame taxateurs, meer dan negen jaar achtereenvolgend, met een maximum van 24 taxaties, de professionele taxatiedienst heeft verricht.
- 8.9 Na ommekomst van de periode in 8.7 en 8.8 dient de geregistreerde taxateur te rouleren en aldus de professionele taxatiedienst voor dit vastgoedobject over te dragen aan een andere taxateur, dan wel de professionele taxatiedienst niet te aanvaarden. De professionele taxatiedienst mag alleen worden overgedragen aan een andere taxateur van hetzelfde taxatiebedrijf indien de situatie bedoeld in 8.8 niet aan de orde is.
- 8.10 Voor de goede orde zij benadrukt dat het vereiste van roulatie ingaat bij de inwerkingtreding van dit reglement en niet terugwerkt.

### **Declaratie**

- 8.11 Het is niet toegestaan dat het door de geregistreerde taxateur, of het taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden, te ontvangen honorarium afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst betrekking heeft.
- 8.12 De honorering van de geregistreerde taxateur komt tot stand door prijsonderhandeling, waarbij het uitgangspunt is dat de honorering in verhouding staat tot de omvang van het werk.



### 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. Het voorkomen van voornoemde ongepaste beïnvloeding of informatie-uitwisseling kan worden bereikt doordat:

- de persoon of personen die optreedt of optreden voor conflicterende onderdelen, verschillende personen zijn. Dit betreft ook medewerkers op het secretariaat en andere ondersteunende afdelingen;
- de betreffende individuen of teams zoveel als mogelijk fysiek gescheiden zijn, dat wil zeggen ten minste in verschillende delen van een gebouw zijn ondergebracht, zo niet in verschillende gebouwen;
- geen enkele informatie, hoe ook gehouden, op enig tijdstip toegankelijk is voor het conflicterende onderdeel en dat informatie in schriftelijke vorm in afzonderlijke, afgesloten ruimtes wordt bewaard;
- binnen het bedrijf behoorlijke training en opleiding worden verzorgd betreffende de principes en praktijk van het omgaan met en beheren van belangenverstrengelingen;
- indien er binnen het bedrijf verschillende soorten diensten ten aanzien van een vastgoedobject worden verleend, wordt zorggedragen voor de nodige *checks and balances*.

## 9 Minimale vereisten opdrachtvoorwaarden

9.1 De opdrachtvoorwaarden of schriftelijke overeenkomst voor de professionele taxatiedienst BV tussen de geregistreerde taxateur respectievelijk het taxatiebedrijf en de opdrachtgever worden voorafgaand aan de uitvoering van de professionele taxatiedienst schriftelijk met de opdrachtgever overeengekomen en ondertekend en bevatten minimaal:

- benoeming en status van de geregistreerde taxateur;
- benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- doel van de taxatie;
- taxatietype (volledige taxatie, hertaxatie en update);
- onderwerp van de taxatie;
- te taxeren belang;
- type object en gebruik;
- waarderingsgrondslag (basis van de waarde);
- waardepeildatum en andere relevante data;
- aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- honorering;
- bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met EVS en/of IVS en de toepasselijke reglementen van het NRVT.

### **Benoeming en status van de geregistreerde taxateur**

9.2 Tot de omschrijving van de benoeming en status van de geregistreerde taxateur behoren ten minste:

- a. de naam van de taxateur, alsmede het taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden;
- b. dat de taxateur zich in een positie bevindt om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen;
- c. of de taxateur enige belangrijke connectie of betrokkenheid heeft met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft;
- d. dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht uit te voeren. Indien de taxateur materiële hulp van anderen nodig heeft met betrekking tot een bepaald aspect van de opdracht, dienen de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen te worden overeengekomen en te worden vastgelegd.

### **Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers**

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

- 9.4 Eventuele beperkingen ten aanzien van degenen die kunnen vertrouwen op de taxatieopdracht dienen te worden overeengekomen en vastgelegd.

#### **Doel van de taxatie**

- 9.5 Het doel waarvoor de taxatieopdracht wordt voorbereid moet duidelijk worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. Daarbij wordt nadrukkelijk aangegeven dat het taxatierapport niet mag worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

#### **Taxatietype**

- 9.6 In de opdrachtvoorwaarden wordt expliciet vermeld welk type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie of markttechnische update) uitgevoerd dient te worden voor de betreffende taxatieopdracht.

#### **Onderwerp van de taxatie**

- 9.7 De geregistreerde taxateur dient van de opdrachtgever een duidelijke omschrijving en afbakening te verkrijgen van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst betrekking heeft. Deze afbakening zal minimaal de adresgegevens, kadastrale gegevens en het type object omvatten. Deze gegevens worden in de opdrachtvoorwaarden vastgelegd.
- 9.8 Indien er echter nog onduidelijkheden 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.
- 9.9 Vastgoedobjecten kunnen samen met andere vastgoedobjecten in een groep of als portefeuille gehouden worden. In zulke gevallen dienen, tenzij uitdrukkelijk in de opdrachtvoorwaarden anders overeengekomen, de vastgoedobjecten individueel gewaardeerd te worden.
- 9.10 Indien het onderwerp van de taxatieopdracht een belang in een vastgoedobject als deel van een operationele entiteit betreft, dient de bedrijfsuitrusting, machinerie, inrichting en andere apparatuur van de taxatie uitgesloten te worden, tenzij uitdrukkelijk in de opdrachtvoorwaarden anders is bepaald.

#### **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.

### **Type object en gebruik**

- 9.12 De geregistreerde taxateur dient het soort vastgoedobject, alsmede hoe het vastgoedobject wordt of zal worden gebruikt of geclassificeerd door de eigenaar, in de opdrachtvoorwaarden vast te leggen.

### **Waarderingsgrondslag (basis van de waarde)**

- 9.13 Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de opdrachtvoorwaarden dient de geregistreerde taxateur de marktwaarde als waarderingsgrondslag te hanteren.
- 9.14 Indien de opdrachtgever naast de marktwaarde inzicht wil hebben in 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.

### **Waardepeildatum en andere relevante data**

- 9.15 De geregistreerde taxateur dient alle relevante data, waaronder de waardepeildatum, op te nemen in de opdrachtvoorwaarden.

### **Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zijn oordeel baseert**

- 9.16 De aard en de bron van enige relevante informatie waarop moet worden vertrouwd en de omvang van enige verificatie die moet worden uitgevoerd gedurende het taxatieproces dient de geregistreerde taxateur met de opdrachtgever overeen te komen en legt hij vast in de opdrachtvoorwaarden.
- 9.17 De opdrachtgever bevestigt dat hij verantwoordelijk is voor de juistheid en volledigheid van de te verstrekken informatie. Dit ontslaat de geregistreerde taxateur niet van verificatie van de informatie overeenkomstig artikel 14.1 van dit reglement.

### **Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten**

- 9.18 De geregistreerde taxateur legt door hem gehanteerde bijzondere uitgangspunten vast in de opdrachtvoorwaarden.

### **Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie**

- 9.19 Indien het noodzakelijk of gewenst is om het gebruik van het taxatierapport of degenen die erop vertrouwen te beperken, dient dit in de opdrachtvoorwaarden te worden vastgelegd.

### **Honorering**

9.20 In de opdrachtvoorwaarden wordt de honorering opgenomen.

9.21 Dit vereiste geldt niet voor de intern taxateur.

### **Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met EVS en/of IVS en de toepasselijke reglementen van het NRV**

9.22 De geregistreerde taxateur legt in de opdrachtvoorwaarden vast welke taxatierichtlijnen hij toepast en bevestigt dat hij de professionele taxatiedienst in overeenstemming met deze taxatierichtlijnen, alsmede met de toepasselijke reglementen van het NRV 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.

## **10 Taxatierapport en taxatiewerkzaamheden**

- 10.1 Hierna worden vereisten gesteld aan de door de geregistreerde taxateur te verrichten werkzaamheden en de inhoud van het taxatierapport in het kader van de professionele taxatiedienst. Algemeen uitgangspunt is dat het taxatierapport overzichtelijk en transparant is ingericht zodat voor een derde inzichtelijk is op welke wijze de geregistreerde taxateur tot zijn taxatie is gekomen. De geregistreerde taxateur waakt ervoor dat door middel van zijn taxatierapport of taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige en andere vertrouwelijk verkregen (markt)informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.
- 10.2 In het overzicht in paragraaf 19.1 van dit reglement is aangegeven welke onderdelen ten minste moeten worden opgenomen in het taxatierapport waarbij een onderscheid is gemaakt tussen een volledige taxatie en een hertaxatie. In de navolgende paragrafen worden deze minimale onderdelen uitgewerkt en toegelicht.
- 10.3 Alle onderdelen genoemd in hoofdstuk 9 die moeten worden opgenomen in de opdrachtvoorwaarden dienen ook te worden opgenomen in het taxatierapport. Voor zover hierna niet nader bepaald, is de minimale omschrijving van die onderwerpen in het taxatierapport gelijk aan de minimaal vereiste omschrijving in de opdrachtvoorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk 9.
- 10.4 Hierna volgt voor een aantal van de minimale onderdelen van het taxatierapport, zoals neergelegd in het overzicht in paragraaf 19.1 van dit reglement, een nadere omschrijving, alsmede nadere vereisten voor de invulling daarvan.

### **Taxatietype**

- 10.5 De geregistreerde taxateur dient in het taxatierapport te vermelden wat voor type taxatie hij verricht, te weten een volledige taxatie, hertaxatie of markttechnische update. In hoofdstuk 11 wordt nader uitgewerkt aan welke vereisten deze type taxaties ten minste dienen te voldoen.

### **Verwijzing opdrachtvoorwaarden**

- 10.6 De geregistreerde taxateur dient in het taxatierapport een verwijzing op te nemen naar de opdrachtvoorwaarden waarin de afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd.

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

- 10.7 De geregistreerde taxateur legt instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst vast in het taxatierapport.

#### **Waardepeildatum en andere relevante data**

- 10.8 De geregistreerde taxateur dient alle relevante data, waaronder de waardepeildatum, op te nemen in het taxatierapport. De waardepeildatum mag niet in de toekomst liggen.
- 10.9 De inspectiedatum wordt expliciet in het taxatierapport vermeld, evenals de namen van degene die de inspectie heeft verricht (te weten: de geregistreerde taxateur die het taxatierapport afgeeft en ondertekent, zie hieromtrent hoofdstuk 12).
- 10.10 In het taxatierapport wordt de rapportagedatum expliciet vermeld. Deze datum ligt altijd op of na de waardepeildatum, tenzij wet- of regelgeving anders bepaalt.

#### **Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum**

- 10.11 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering.
- 10.12 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan dient te worden vastgelegd in het taxatierapport.
- 10.13 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.

#### **Mate van inspectie ter plaatse**

- 10.14 De geregistreerde taxateur legt in het taxatierapport vast op welke wijze de inspectie van het vastgoedobject (bijvoorbeeld extern of intern) heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 12 worden nadere eisen gesteld aan de inspectie.

#### **Waarderingsgrondslag - marktwaarde**

- 10.15 Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de opdrachtvoorwaarden dient de geregistreerde taxateur de marktwaarde als basis van de waarde te hanteren. De geregistreerde taxateur legt dit eveneens vast in het taxatierapport.

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

10.17 Tevens dient de geregistreerde taxateur de verschillen tussen het afwijkende waardebegrip en de marktwaarde specifiek aan te geven in het taxatierapport.

#### **Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden en valuta**

10.18 De geregistreerde taxateur dient de getaxeerde waarde(n) zowel in cijfers als in woorden in het taxatierapport op te nemen. Daarbij vermeldt hij de gehanteerde valuta.

#### **Gehanteerde taxatiemethodiek en onderbouwing**

10.19 De geregistreerde taxateur vermeldt in zijn taxatierapport de gehanteerde taxatiemethodiek en onderbouwt zijn waardering. In hoofdstuk 15 worden hieraan nadere vereisten gesteld.

#### **Plausibiliteitstoets**

10.20 De geregistreerde taxateur is ervoor verantwoordelijk dat het taxatierapport altijd door een controlerend taxateur op plausibiliteit wordt getoetst. In hoofdstuk 13 worden nadere eisen gesteld aan (de werkzaamheden van) de controlerend taxateur.

10.21 De taxateur die de plausibiliteitstoets uitvoert, ondertekent een aparte plausibiliteitsverklaring die wordt opgenomen in het taxatierapport en ondertekent niet het taxatierapport zelf.

#### **Uitgangspunten**

10.22 De geregistreerde taxateur legt de gehanteerde uitgangspunten vast in het taxatierapport.

10.23 De geregistreerde taxateur dient te 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 dient hij in het taxatierapport vast te leggen.

#### **Bijzondere uitgangspunten**

10.24 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.



- 10.25 Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de geregistreerde taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- 10.26 De geregistreerde taxateur benoemt alle voor de professionele taxatiedienst relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.
- 10.27 Tevens dient de geregistreerde taxateur in de toelichting op de waardering in het taxatierapport de marktwaarde zonder bijzonder(e) uitgangspunt(en) op te nemen.

#### **Juridische aspecten van het vastgoedobject**

- 10.28 De geregistreerde taxateur legt ten minste de volgende juridische aspecten vast in het taxatierapport:
- kadastrale recherche;
  - titelonderzoek/zakelijke rechten;
  - eigendomssituatie/erfpachtschrijving;
  - bestemming en gebruiksmogelijkheden.
- 10.29 In het geval van een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur kan verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

#### **Milieuaspecten**

- 10.30 De geregistreerde taxateur legt voor de professionele taxatieopdracht relevante milieuaspecten vast in het taxatierapport en brengt tot uitdrukking op welke wijze deze van invloed zijn op de getaxeerde waarde.
- 10.31 In het geval van een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur kan verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

#### **Specificaties fysieke aard object**

- 10.32 De geregistreerde taxateur neemt in het taxatierapport minimaal de specificaties van de fysieke aard van het vastgoedobject op waarmee de gebruiker van het taxatierapport een voldoende beeld verkrijgt van hetgeen waarop de professionele taxatiedienst betrekking heeft.
- 10.33 In het geval van een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur kan verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

### **Locatie**

- 10.34 De geregistreerde taxateur neemt over de locatie van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst betrekking heeft in het taxatierapport minimaal het volgende op:
- stand en ligging;
  - bereikbaarheid;
  - locatieomschrijving.
- 10.35 In het geval van een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur kan verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden daaraan in de weg staan.

### **Huursituatie**

- 10.36 De geregistreerde taxateur neemt over de huursituatie van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst betrekking heeft in het taxatierapport in ieder geval het volgende op:
- gebruikssituatie;
  - overzichtelijke actuele huurlijst (waaronder huurders, opp VVO m2, expiratiedatum, leegstand, etc.);
  - bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges, etc.);
  - bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters en allonges per huurder.

## **11 Taxatietypen – minimale vereisten**

- 11.1 In onderstaande paragrafen worden de vereisten, de mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van verschillende taxatietypen betreffende de professionele taxatiedienst BV nader uitgewerkt.

### **Volledige taxatie**

- 11.2 De professionele taxatiedienst in de vorm van een volledige taxatie is qua mate van diepgang van het onderzoek en de inhoud van het taxatierapport de meest uitgebreide vorm.
- 11.3 De geregistreerde taxateur dient de volledige taxatie te voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel (NAR, DCF, vergelijkingsmethode, of andere redelijke methode). Indien geen gebruik is gemaakt van een waarderingsmodel dient de geregistreerde taxateur de taxatiebenadering volledig te beschrijven onder “toelichting op de waardering”.
- 11.4 Bij een volledige taxatie dient de geregistreerde taxateur het vastgoedobject in ieder geval vanaf de buitenzijde te beoordelen. Daarnaast is het uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject ook intern beoordeelt, tenzij de geregistreerde taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie niet noodzakelijk acht of toegang niet mogelijk is. De geregistreerde taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het taxatierapport.
- 11.5 In het overzicht in paragraaf 19.1 van dit reglement zijn de minimaal vereiste onderdelen bij een volledige taxatie opgenomen die in het taxatierapport op zorgvuldige en transparante wijze aan de orde moeten komen.

### **Hertaxatie**

- 11.6 Een professionele taxatiedienst in de vorm van een hertaxatie kan uitsluitend worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden tenminste één volledige taxatie door hetzelfde taxatiebedrijf is uitgevoerd. De geregistreerde taxateur legt dit vast in zijn taxatierapport ten behoeve van de hertaxatie. Daarin maakt de geregistreerde taxateur een expliciete verwijzing (datum rapportage en/of rapportnummer) naar de volledige taxatie en eventueel van toepassing zijnde update / hertaxatie.
- 11.7 De geregistreerde taxateur betreft in zijn hertaxatie het taxatierapport en het onderliggende dossier van de voorgaande volledige taxatie.
- 11.8 De hertaxatie is qua mate van diepgang van onderzoek en inhoud van het taxatierapport minder uitgebreid dan de volledige taxatie. In de hertaxatie kan de geregistreerde taxateur voor een deel

van het onderzoek (zie paragraaf 19.1) teruggrijpen op c.q. verwijzen naar het onderzoek uitgevoerd bij de voorgaande volledige taxatie, tenzij bijzondere omstandigheden ertoe nopen dat de geregistreerde taxateur deze onderdelen opnieuw beoordeelt.

- 11.9 Indien sprake is van voornoemde beperking van het onderzoek ten opzichte van de volledige taxatie dan formuleert de geregistreerde taxateur daarvoor uitgangspunten in het taxatierapport. Uiteraard dient de geregistreerde taxateur, wanneer wijzigingen ten opzichte van de volledige taxatie bekend zijn, hiervan melding te maken. Zijn overwegingen legt de geregistreerde taxateur op zorgvuldige en transparante wijze vast in het taxatierapport.
- 11.10 Ook het taxatierapport voor de hertaxatie dient de geregistreerde taxateur te voorzien van een duidelijke onderbouwing, onder meer door middel van een waarderingsmodel.
- 11.11 Bij een hertaxatie is het uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert, tenzij de geregistreerde taxateur op basis van zijn professionele inschatting een interne inspectie noodzakelijk acht. De geregistreerde taxateur legt zijn bevindingen en overwegingen vast in het taxatierapport.
- 11.12 In het overzicht in paragraaf 19.1 van dit reglement zijn de minimaal vereiste onderdelen bij een hertaxatie opgenomen die in het taxatierapport op zorgvuldige en transparante wijze aan de orde moeten komen.

#### **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.
- 11.14 De markttechnische update / taxatiebrief verwijst altijd naar het door de taxateur uitgebrachte eerdere taxatierapport betreffende de volledige taxatie dan wel de hertaxatie. Op het taxatierapport waarvan de markttechnische update onderdeel uitmaakt zijn voornoemde minimale vereisten, te onderscheiden in de volledige taxatie en de hertaxatie, onverkort van toepassing.
- 11.15 De geregistreerde taxateur kan de markttechnische update in beginsel uitvoeren zonder opname ter plaatse (desktoptaxatie). Voorts kan de geregistreerde taxateur volstaan met het uitbrengen van een herzien rekenmodel en een omschrijving van de wijzigingen ten opzichte van de situatie ten tijde van de oorspronkelijke taxatie en eventuele implicaties voor het risicoprofiel van het vastgoedobject.

## 12 Inspecties

- 12.1 De inspectie dient door de geregistreerde taxateur zelf plaats te vinden. Voor zover nodig kan de geregistreerde taxateur voor specialistisch onderzoek mede een externe deskundige inschakelen. De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport duidelijk aan te geven wanneer de inspectie heeft plaatsgevonden en op welke wijze deze is verricht (mate van diepgang). Daarbij geldt dat de mate van diepgang van de inspectie zodanig moet zijn dat deze passend is voor het doel en de reikwijdte van de professionele taxatiedienst en in overeenstemming is met de in de praktijk erkende 'good practice'. De uitkomsten van de inspectie dienen in het taxatierapport te worden vastgelegd.
- 12.2 In geval er geen inspectie heeft plaatsgevonden en de taxatie is gebaseerd op een eerdere inspectie, dient de geregistreerde taxateur dit ook duidelijk aan te geven in het taxatierapport inclusief de onderbouwing waarom er geen inspectie heeft plaatsgevonden.
- 12.3 In hoofdstuk 11 van dit reglement "Taxatietypen" staat de diepgang van de inspecties beschreven die van toepassing is op de verschillende uitwerkingen van taxaties. Bij een volledige taxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject zowel extern als intern inspecteert (zie paragraaf 11.4). Bij een hertaxatie is uitgangspunt dat de geregistreerde taxateur het vastgoedobject uitsluitend extern en niet intern inspecteert (zie paragraaf 11.11).

### **13 Plausibiliteitstoets**

- 13.1 Bij alle professionele taxatiediensten (zowel de volledige taxatie, hertaxatie als markttechnische update) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat zijn taxatiewerkzaamheden alvorens het taxatierapport wordt uitgebracht worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend taxateur.
- 13.2 Deze controlerend taxateur is daarbij onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen als neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, waaronder het fundamentele beginsel van vakbekwaamheid en vertrouwelijkheid.
- 13.3 De in paragraaf 13.1 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 (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.
- 13.4 De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij het taxatierapport wordt gevoegd. Hij ondertekent het taxatierapport zelf niet. Een voorbeeld-tekst voor een dergelijke plausibiliteitsverklaring is als bijlage in paragraaf 19.2 bij dit reglement gevoegd. De controlerend taxateur is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets.
- 13.5 Indien sprake is van een externe controlerend 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 controlerend taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de geregistreerde taxateur en zijn opdrachtgever.

## 14 Informatievoorziening

- 14.1 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.
- 14.2 Wanneer de geregistreerde taxateur wordt verzocht een professionele taxatiedienst uit te voeren op basis van beperkte informatie, moet de aard van de beperking worden overeengekomen en dienen de mogelijke gevolgen van de beperking voor de professionele taxatiedienst schriftelijk aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de professionele taxatiedienst wordt gerapporteerd. Voorts dient dit te worden vastgelegd in het taxatierapport.
- 14.3 Indien de geregistreerde taxateur aanpassingen maakt op de broninformatie geeft hij dit in het taxatierapport aan.
- 14.4 Indien gebruik wordt gemaakt van een bron afkomstig van de opdrachtgever dient de geregistreerde taxateur deze in ieder geval te verifiëren.
- 14.5 In (de toelichting op) het taxatierapport dient de geregistreerde taxateur vast te leggen van welke bronnen hij gebruik heeft gemaakt en in hoeverre hij de juistheid daarvan heeft gecontroleerd en zo niet waarom dat niet nodig is.

### **Benodigde informatie**

- 14.6 In paragraaf 19.2 van dit reglement is voor zowel bedrijfsmatig vastgoed als voor commercieel geëxploiteerde woningen een checklist opgenomen met betrekking tot de benodigde en op te vragen informatie.

## 15 Taxatiemethodieken en onderbouwing

- 15.1 Uitgangspunt is dat de geregistreerde taxateur voor de professionele taxatiedienst als waarderingsgrondslag (basis van waarde) de marktwaarde hanteert.
- 15.2 Hierna worden ten aanzien van de volgende onderdelen minimale vereisten gesteld waaraan de geregistreerde taxateur zich bij het verrichten van de professionele taxatiedienst dient te houden:
- toegepaste waarderingsmethode;
  - input-/outputparameters en referentiegegevens;
  - rendementen;
  - lease incentives;
  - courantheid;
  - kwalitatieve gevoeligheidsanalyse;
  - back-testing;
  - schattingsonzekerheid.
- 15.3 In paragraaf 19.1 is een overzicht opgenomen met de minimale onderdelen waaraan de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aandacht dient te besteden.

### **Toegepaste waarderingsmethode**

- 15.4 Voor de bepaling van de marktwaarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere waarderingsmethoden. Aanbeveling verdient het gebruik van ten minste twee waarderingsmethoden, welke met elkaar worden vergeleken. Combinaties van diverse methodieken (hybride modellen) zijn eveneens mogelijk, mits goed toegelicht in het taxatierapport.
- 15.5 Het gebruik van een bepaalde waarderingsmethode wordt door de geregistreerde taxateur gekozen aan de hand van de specifieke eigenschappen van het vastgoedobject en beschikbare data. Zijn overwegingen legt de geregistreerde taxateur vast in het taxatierapport.
- 15.6 Van belang hierbij is dat de gebruikte waarderingsmethode onder de gegeven omstandigheden passend is en op consistente wijze is toegepast. Ook is van belang dat eventuele wijzigingen in de gehanteerde waarderingsmethode gegrond zijn, indien vergeleken met de waarderingsmethode van de voorgaande taxatie. Een wijziging van de waarderingsmethode ten opzichte van de voorgaande taxatie, dient de geregistreerde taxateur in het taxatierapport te vermelden en te motiveren.
- 15.7 In het taxatierapport dient de geregistreerde taxateur duidelijk te omschrijven welke waarderingsmethode(n) zijn/worden gebruikt, inclusief een omschrijving van deze waarderingsmethode(n). De gebruikte waarderingsmethode(n) zal/zullen afhangen van de



omstandigheden van 'het object' (type object) in relatie tot de markt (aanbod, courantheid, transacties, etc.).

- 15.8 Op basis van EVS en/of IVS bestaan er drie taxatiebenaderingen:
1. inkomstenbenadering (DCF, Kapitalisatiemethode (BAR/NAR));
  2. vergelijkingsmethode (vergelijkbare objecten gecorrigeerd voor verschillen);
  3. kostenbenadering (zowel voor nieuwbouw, herbouw als gecorrigeerde vervangingswaarde).
- 15.9 De geregistreerde taxateur handelt in overeenstemming met de vereisten die in de EVS en/of IVS aan deze taxatiemethodieken worden gesteld, tenzij sprake is van een professionele taxatiedienst die is onderworpen aan internationale of nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld (wettelijke taxatie).
- 15.10 Indien de geregistreerde taxateur wenst af te wijken van bovenstaande methodieken dient de geregistreerde taxateur hierover voorafgaand aan de acceptatie van de opdracht, melding te maken bij opdrachtgever. De opdrachtgever dient vervolgens uitdrukkelijke schriftelijke toestemming te verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven taxatiebenaderingen. De geregistreerde taxateur legt dit vast in het taxatierapport.

#### **Input/outputparameters en referentiegegevens**

- 15.11 De geregistreerde taxateur is verantwoordelijk voor een transparante onderbouwing in het taxatierapport van de gehanteerde (algemene en specifieke) in- en output parameters, alsmede van de gehanteerde referentiegegevens.
- 15.12 De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport een analyse te maken van beschikbare referentiegegevens en dient vanuit deze analyse een relatie te leggen met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt.
- 15.13 Ten aanzien van referentiegegevens dient de geregistreerde taxateur duidelijk aan te geven, wanneer de desbetreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst betrekking heeft.
- 15.14 De geregistreerde taxateur dient zo mogelijk minimaal drie relevante vergelijkingstransacties betreffende huur, alsmede minimaal drie relevante vergelijkingstransacties betreffende koop in het taxatierapport op te nemen.
- 15.15 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 geregistreerde taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, dient de geregistreerde taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe te lichten in het taxatierapport.

### **Rendementen**

- 15.16 De geregistreerde taxateur definieert in het taxatierapport de gehanteerde rendementsbegrippen en licht toe op welke wijze hij deze bij de professionele taxatiedienst heeft toegepast.
- 15.17 Daarbij dient de geregistreerde taxateur in het taxatierapport ten minste de gehanteerde rendementen inzichtelijk te maken in een transparant waarderingsmodel en dient hij daarbij een uitleg te geven over de werking van het model.

### **Lease incentives**

- 15.18 De geregistreerde taxateur dient een actieve houding aan te nemen met betrekking tot het achterhalen van aanvullende afspraken die mogelijk zijn gemaakt tussen verhuurder en huurder en die van invloed (kunnen) zijn op de professionele taxatiedienst. Om tot een juiste waarde te komen, neemt de geregistreerde taxateur dergelijke afspraken mee in de professionele taxatiedienst en legt deze vast in het taxatierapport.
- 15.19 Indien de geregistreerde taxateur het sterke vermoeden van aanwezigheid van lease incentives heeft en deze niet bij de verstrekte informatie aanwezig zijn en ook na actieve navraag van de geregistreerde taxateur niet worden overgelegd, dient de geregistreerde taxateur hier melding van te maken bij opdrachtgever en in het taxatierapport.

### **Courantheid**

- 15.20 De geregistreerde taxateur beoordeelt in het kader van de courantheid van het vastgoedobject:
- de locatie;
  - het vastgoedobject;
  - de mate van verkoopbaarheid;
  - alternatieve aanwendbaarheid;

en legt deze beoordeling gemotiveerd vast in zijn taxatierapport. In het geval van een hertaxatie mag de geregistreerde taxateur voor wat betreft de courantheid van de locatie en het vastgoedobject in beginsel verwijzen naar de voorgaande volledige taxatie.

### **Kwalitatieve gevoeligheidsanalyse**

- 15.21 Een professionele taxatiedienst is in het algemeen gebaseerd op een schatting van een theoretische prijs. De geregistreerde taxateur dient minimaal een kwalitatieve

gevoeligheidsanalyse in het taxatierapport op te nemen van de meest belangrijke en meest gevoelige aannames ten aanzien van het getaxeerde vastgoedobject.

- 15.22 De minimale kwalitatieve gevoeligheidsanalyse vormt een zogenaamde SWOT analyse (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).
- 15.23 Daarnaast kan een uitgebreidere “beoordeling van onzekerheden” worden opgesteld, waarbij de onzekerheden uitgewerkt dienen te worden die verscholen zitten in een aantal belangrijke factoren zowel intern (huurders, gebouw) als extern (o.a. politiek, economie, financieel, wetgeving). De noodzaak daarvan wordt overgelaten aan de professionele oordeelsvorming van de geregistreerde taxateur. Zijn overwegingen en bevindingen legt hij vast in het taxatierapport.

### **Back-testing**

- 15.24 De geregistreerde taxateur dient een back-testing uit te voeren indien de voorgaande taxatie minder dan drie jaar geleden is uitgevoerd, om de belangrijkste verschillen tussen de voorgaande taxatie en de nieuwe taxatie helder in kaart te brengen. Back-testing is slechts mogelijk in geval de voorgaande professionele taxatiedienst door het taxatiebedrijf waaraan de geregistreerde taxateur is verbonden is uitgevoerd.
- 15.25 In het kader van de back-test dient de geregistreerde taxateur in het taxatierapport een beschrijving op te nemen van de belangrijkste verschillen tussen de ‘oude’ en de ‘nieuwe’ taxatie, met betrekking tot het vastgoedobject, de locatie, waarderingmethodiek en de markt.
- 15.26 De beschrijving in het taxatierapport van de verschillen dient ten minste van kwalitatieve aard te zijn en wanneer van toepassing (en relevant) van kwantitatieve aard.

### **Schattingonzekerheid**

- 15.27 De mate van subjectiviteit in de professionele taxatiedienst is van invloed op de mate van schattingonzekerheid en daardoor op de inschatting door de geregistreerde taxateur van de risico’s van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:
- de informatievoorziening;
  - een gebrek aan marktinformatie;
  - marktomstandigheden;
  - algemene taxatie onnauwkeurigheid.
- 15.28 De geregistreerde taxateur dient in ieder geval deze omstandigheden te betrekken in zijn waardering en deze zo nodig vast te leggen in het taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De geregistreerde taxateur is voorts gehouden bijzondere onzekerheden over de taxatie in het taxatierapport vast te leggen.

## 16 Beheersing taxatieproces

16.1 In dit hoofdstuk worden algemene uitgangspunten geformuleerd voor de interne beheersing van het taxatieproces. De geregistreeerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht is hiervoor verantwoordelijk.

### Dossiervorming

16.2 Indien op grond van de toepasselijke reglementen of wettelijke verplichtingen toegang verleend dient te worden tot een taxatie, dient de geregistreeerde taxateur zorg te dragen voor een snelle en zorgvuldige toegang tot de taxatieoverwegingen die ten grondslag liggen aan de professionele taxatiedienst en het bijbehorende taxatiedossier.

16.3 De geregistreeerde taxateur dient een zorgvuldige administratie (taxatiedossier) van de professionele taxatiedienst te organiseren. Het taxatiedossier dient zodanig ingericht te zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de professionele taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:

- de aard en omvang van de werkzaamheden;
- de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
- significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.

16.4 In het taxatiedossier dient de geregistreeerde taxateur minimaal de gegevens op te nemen waaruit kan worden afgeleid dat de geregistreeerde taxateur de taxatieopdracht in overeenstemming met de vereisten heeft verricht, waaronder in ieder geval:

- de opdrachtvoorwaarden;
- relevante correspondentie;
- overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
- broninformatie;
- verzonden concepten van het taxatierapport;
- alsmede de daarop ontvangen reacties;
- het taxatierapport zelf.

16.5 Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de geregistreeerde taxateur het taxatiedossier op verzoek aan het NRVT te overleggen, dan wel anderszins aan het NRVT ter inzage te geven, zodat het NRVT kan beoordelen of de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.

16.6 De geregistreeerde taxateur dient het taxatiedossier minimaal 10 jaar te bewaren.

### **Interne beheersing taxaties**

- 16.7 De geregistreerde taxateur dient zorg te dragen voor borging van de kwaliteit van de professionele taxatiedienst. De geregistreerde taxateur heeft hiertoe minimaal een (intern) kwaliteitsborgingsproces ingericht.
- 16.8 In dit kwaliteitsborgingsproces is minimaal vastgelegd:
- de wijze waarop informatie wordt verzameld en gevalideerd;
  - de wijze waarop de 'chinese wall' is geregeld;
  - welke verantwoordelijkheid bij de controlerend taxateur berust;
  - hoe de kwaliteit wordt gemonitord;
  - hoe de kwaliteit wordt geborgd;
  - hoe de klachtenprocedure wordt gevolgd;
  - de wijze waarop de interne review is georganiseerd (zie voor een uitwerking paragraaf 16.9).

### **Reviews (intern)**

- 16.9 Naast de plausibiliteitstoets van de individuele taxatierapporten (zie hoofdstuk 13) dient de geregistreerde taxateur ervoor te zorgen dat het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden beschikt over een interne (kwaliteits)beheersing-policy inzake taxaties, waarbij er op verschillende niveaus binnen de organisatie de taxatieprocessen en taxatieproducten periodiek worden beoordeeld c.q. gecontroleerd. Onderdeel van deze policy is het periodiek beoordelen van diverse dossiers van iedere taxateur welke beoordeling dient te worden vastgelegd, om te toetsen of de interne en externe policies en regelgeving adequaat zijn gevolgd, de taxateur tot de juiste conclusie is gekomen en of dit in afdoende mate is vastgelegd in het taxatierapport en -dossier.

### **Procedure concept-taxaties**

- 16.10 De geregistreerde taxateur dient in het taxatierapport aan te geven welke versie van het taxatierapport het betreft. Indien er sprake is van meerdere versies, dienen de volgende aspecten in het taxatierapport te worden vermeld:
- aantal versies;
  - aangeven of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%;
  - toelichten waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt.

### **Toetsing/validatie modellen en schattingen**

- 16.11 De geregistreerde taxateur kan uit verschillende methodieken kiezen om tot een waardering te komen. Daarvoor maakt de geregistreerde taxateur gebruik van rekenmodellen. De geregistreerde taxateur zorgt ervoor dat de rekenmodellen waarvan hij gebruik maakt periodiek worden gevalideerd.

- 16.12 Tot de validatie van het door de geregistreerde taxateur gebruikte model behoort in ieder geval een validatie van de theoretische consistentie en mathematische integriteit van het model, zowel wat betreft de input als de output. De taxateur dient vast te leggen op welke wijze de validatie heeft plaatsgevonden en wat de uitkomst daarvan is.
- 16.13 De geregistreerde taxateur dient te beschikken over passende beleidslijnen en procedures voor de beheersing en wijziging van de gebruikte modellen.
- 16.14 De voorkeur gaat uit naar een validatie van het model door een externe instantie.

**17 Aansprakelijkheid en verzekering**

- 17.1 De geregistreerde taxateur dient zich adequaat tegen (beroeps-)aansprakelijkheid te hebben verzekerd bij een verzekeraar van goede naam en faam, dan wel indien de geregistreerde taxateur in overheidsdienst is een daarmee gelijkwaardige voorziening die zijn beroepsaansprakelijkheid afdekt te treffen.

**18 Slotbepalingen**

18.1 Dit reglement wordt aangehaald als Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

18.2 Dit is een reglement als bedoeld in artikel 6.3 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.



**19 Bijlagen**

19.1 Rapportage vereisten

	Volledige taxatie BV	Hertaxatie
<b>Opdracht</b>		
Benoeming identiteit van de Opdrachtgever	X	X
Naam van de Taxateurs	X	X
Kwalificatie van de Taxateurs	X	X
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	X	X
Doel van de taxatie	X	X
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update)	X	X
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	X	X
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	X	X
Bevestiging taxatie conform welke Standaarden (IVS/ EVS/ RICS etc.)	X	X
<b>Identificatie van het te taxeren object op basis van Opdracht</b>		
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	X	X
Type object	X	X
Gebruik van het object (eigen gebruik/ belegging)	X	X
Te taxeren belang	X	X
<b>Taxatie</b>		
Waardepeildatum	X	X
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	X	X
Datum inspectie	X	X
Mate van inspectie ter plaatse	X	X
Definitie van de getaxeerde waarde	X	X
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	X	X
Gebruikte valuta (Euro)	X	X
Gehanteerde taxatiemethodiek	X	X
Verklaring controlerend taxateur	X	X
Uitgangspunten	X	X
Bijzondere uitgangspunten	X	X
<b>Juridisch</b>		
Kadastrale recherche	X	U
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	X	U

	Volledige taxatie BV	Hertaxatie
Eigendomssituatie/ erfpachtoomschrijving	X	U
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	X	U
<b>Milieuaspecten</b>		
Milieuaspecten	X	U
<b>Specificaties fysieke aard object</b>		
Globale omschrijving	X	U
Oppervlakten conform NEN 2580/ aantallen p.p. etc.	X	U
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	X	U
<b>Locatie</b>		
Stand en ligging	X	U
Bereikbaarheid	X	U
Locatieomschrijving	X	U
<b>Huursituatie</b>		
Gebruikssituatie	X	X
Overzichtelijke actuele huurlijst (huurders, opp VVO m <sup>2</sup> , expiratiedatum, leegstand etc.)	X	X
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	X	X
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters, en allonges per huurder	X	X
<b>Beoordeling en onderbouwing</b>		
<b>Courantheid</b>		
Locatiebeoordeling	X	U
Objectbeoordeling	X	U
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	X	X
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	X	X
<b>Risico-analyse</b>		
SWOT-analyse	X	X
<b>Markt</b>		
Referentiegegevens:	X	X

	Volledige taxatie BV	Hertaxatie
-verhuurtransacties / aanbod verhuur	X	X
-verkoop- en beleggingstransacties	X	X
<b>Toelichting op de waardering</b>		
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	O	O
<b>Evaluatie</b>		
<b>Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant</b>	O	O
<b>Onzekerheid taxatie</b>		
Als gevolg van informatievoorziening	O	-
Als gevolg van gebrek marktinformatie	O	-
Marktomstandigheden	O	-
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	O	-
<b>Bronvermelding en mate van onderzoek</b>		
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X	U
<b>Definities en beschrijving o.a.</b>		
Marktwaaarde	X	X
Markthuur	X	X
Definitie taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	X	X
<b>Algemene voorwaarden/ uitgangspunten</b>		
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW, en ontvangen informatie	X	X

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

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

19.2 Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object

Objectinformatie t.b.v. taxatie bedrijfsmatig object		Taxatie	Aanwezig	Noodzaak
<b>ALGEMEEN</b>				
Naam belang		x		Noodzakelijk
Adres		x		Noodzakelijk
Huisnummer		x		Noodzakelijk
Plaats		x		Noodzakelijk
<b>EIGENDOMSINFORMATIE</b>				
Kadastrale gegevens		x		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		x		Indien aanwezig gewenst
Definitieve koopsom k.k.		x		Indien aanwezig gewenst
Akte van levering/splitsingsakte		x		Indien aanwezig gewenst
Indien erfpacht	Erfpachtake	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Ingangsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Einddatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Herzieningsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
<b>OBJECTINFORMATIE</b>				
Type object		x		Noodzakelijk
Bouwjaar		x		Indien aanwezig gewenst
Renovatiejaar		x		Indien aanwezig gewenst
NEN 2580 meetstaat		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Bruto vloeroppervlak totaal	(Indien meetstaat niet beschikbaar)	x		Noodzakelijk
Verhuurbaar vloeroppervlak totaal	(Indien meetstaat niet beschikbaar)			Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		x		Indien aanwezig gewenst
Aantal parkeerplaatsen binnen		x		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		x		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Energie label		x		Indien aanwezig gewenst
Onderhoudscertificaten installaties	Aantal liften			Indien aanwezig gewenst
Technische opgaaf gebouw gebonden installaties (type liftinstallaties, sprinkler, soort luchtbehandeling, etc.)		x		Indien aanwezig gewenst
<b>VERHUURINFORMATIE</b>				
Bruto huuropbrengst per jaar (excl. BTW)		x		Noodzakelijk
Informatie per huurder	NAW-gegevens	x		Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar (excl. BTW)	x		Noodzakelijk
	Verhuurbaar vloeropp. (VVO) gesplitst per verdieping en type ruimte	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)	x		Noodzakelijk
	Huurovereenkomst	x		Noodzakelijk
	Opgave van eventuele huurincentives/vergoedingen buiten hovk	x		Noodzakelijk
	Eventuele huurdersinvesteringen	x		Noodzakelijk
	Einddatum huurcontract en opzegtermijn (event. breakoptiedatum)	x		Noodzakelijk
	Eventuele betalingsachterstanden	x		Noodzakelijk
	Opzegging (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	Huurder BTW (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	BTW-compensaties	x		Noodzakelijk
	Indien van toepassing lopende 303-procedure (290-bedrijfsruimte)	x		Indien aanwezig noodzakelijk
Leegstand	Verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) gesplitst per type ruimte	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)			
<b>OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE</b>				
Eventuele renovatieplannen		x		Noodzakelijk
Milieu-/asbestrapporten		x		Noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		x		Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie ***		x		Noodzakelijk
<b>OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE</b>				
WOZ beschikking		x		Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/duo dilligence rapporten		x		Indien aanwezig gewenst
Eventuele vestigingsplaatsonderzoeken		x		Indien aanwezig gewenst
*** De Opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdiensbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.				

19.3 Objectinformatie t.b.v. taxatie commercieel geëxploiteerde woningen

Objectinformatie t.b.v. taxatie commercieel geëxploiteerde woningen		Nieuw	Aanwezig	Noodzaak
<b>ALGEMEEN</b>				
Naam belang		x		Noodzakelijk
Adres		x		Noodzakelijk
Huisnummer		x		Noodzakelijk
Plaats		x		Noodzakelijk
<b>EIGENDOMSINFORMATIE</b>				
Kadastrale gegevens		x		Noodzakelijk
Koopovereenkomst		x		Indien aanwezig gewenst
Definitieve koopsom k.k.		x		Indien aanwezig gewenst
Akte van levering/splitsingsakte		x		Indien aanwezig gewenst
Indien erfpacht (indien van toepassing per VEH)	Erfpachtake	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Ingangsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Einddatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Herzieningsdatum	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Afgekocht (ja/nee)	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Actuele canon per jaar	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
	Algemene voorwaarden	x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
<b>OBJECTINFORMATIE</b>				
Type object		x		Noodzakelijk
Aantal eenheden woningen (VEH)		x		Noodzakelijk
Aantal eenheden per type		x		Noodzakelijk
Bouwjaar		x		Noodzakelijk
Renovatiejaar		x		Indien van toepassing - Noodzakelijk
Plattegrondtekeningen		x		Indien aanwezig gewenst
Aantal parkeerplaatsen/garageboxen binnen		x		Noodzakelijk
Aantal parkeerplaatsen buiten		x		Noodzakelijk
Onderhoudsbegroting		x		Indien aanwezig gewenst
Energie label		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Aanwezige installaties	Aantal liften	x		Indien aanwezig gewenst
	Installaties collectief of individueel	x		Indien aanwezig gewenst
<b>VERHUURINFORMATIE</b>				
Bruto huuropbrengst per jaar (excl. servicekosten)		x		Noodzakelijk
Informatie per verhuurbare eenheid (VEH)	NAW-gegevens	x		Noodzakelijk
	Type VEH	x		Noodzakelijk
	Actuele bruto huuropbrengst per jaar (excl. servicekosten)	x		Noodzakelijk
	Gebruiksoppervlakte per VEH	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)	x		Noodzakelijk
	Ingangsdatum huurovereenkomst	x		Indien aanwezig gewenst
	WWS puntentelling en puntenhuur	x		Noodzakelijk
	Eventuele betalingsachterstanden	x		Indien aanwezig gewenst
	Opzegging (ja/nee)	x		Noodzakelijk
	Leeftijd huurder (indien bekend)	x		Indien aanwezig gewenst
	Servicekosten	x		Noodzakelijk
	Bijzondere bepalingen huurovereenkomsten	x		Noodzakelijk
Leegstand	Gebruiksoppervlakte per VEH	x		Noodzakelijk
	Aantal parkeerplaatsen (gesplitst in binnen en buiten)			
<b>OVERIGE INFORMATIE</b>				
WOZ beschikking		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Verkopen binnen complex afgelopen 3 jaar		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Mutatiegraden afgelopen 3 tot 5 jaar		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Huurcommissie procedures		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Juridische mogelijkheid tot uitpanden (ja/nee)		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Meerderheidsbelang VvF (ja/nee)		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Verklaring omtrent financiële positie VvE		x		Indien aanwezig gewenst
Oude taxatierapporten/duo diligence rapporten		x		Indien aanwezig gewenst
Eventuele renovatieplannen		x		Indien aanwezig gewenst
Milieu-/asbestrapporten		x		Indien aanwezig noodzakelijk
Bestemmingsplaninformatie		x		Indien aanwezig gewenst
Overige relevante informatie ***		x		Indien aanwezig noodzakelijk
*** De Opdrachtgever dient de klant een algemene vraag te stellen of er nog zaken spelen als aanschrijvingen, verontreinigingen, erfdienstbaarheden, ontwikkelingen etc. die van invloed kunnen zijn op de waardering. Verder dient de klant te bevestigen dat alle aangeleverde informatie volledig en juist is.				

19.4 Plausibiliteitsverklaring

## Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

Lid van/ingeschreven in, onder vermelding van (registratie)nummer:

verder te noemen "taxateur",

verklaart:

- Taxateur heeft het taxatierapport met nummer ..... van het object ..... aan de ..... te ....., kadastraal bekend onder: ..... getaxeerd door ..... beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.
- Taxateur heeft het taxatierapport d.d. .... beoordeeld.
- Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.
- Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.
- Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.
- Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is / Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur volgende opmerkingen: .....\*

Aldus door taxateur,

Plaats, datum

.....  
(handtekening taxateur)

\*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.