



Toelichting op de regelgeving

Wonen, BV en LAV

Publicatie:
juli 2017

- niet-marktwaardetaxaties
- partijdeskundig waardeadvies

Inhoud

Voorwoord	3
1. Inleiding	4
2. Niet-marktwaardetaxaties.....	5
3. Partijdeskundig waardeadvies.....	6



Voorwoord

Het NRVV geeft in dit document toelichting op de diverse regels met betrekking tot professionele taxatiediensten met een andere taxatiebasis dan de marktwaarde en partijdeskundige waardeadviezen door geregistreerde taxateurs. De toelichting is bedoeld voor de geregistreerde taxateur in de kamers Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed.

Heeft u vragen naar aanleiding van dit document, kijk dan voor meer informatie op www.nrvv.nl. Heeft u daarna nog vragen? Bel dan naar 010 – 212 46 85 of mail naar info@nrvv.nl.

1. Inleiding

Inmiddels heeft de taxatiepraktijk anderhalf jaar ervaring met de regels en reglementen van het NVRT. Op onderdelen worden deze regels als problematisch ervaren voor de dagelijkse praktijk. Deze problematiek ziet niet op marktwaardetaxaties ten behoeve van de financiële jaarverslaglegging en kredietverstrekking, maar op professionele taxatiediensten met een andere taxatiebasis dan de marktwaarde, alsmede op adviesdiensten door de geregistreerde taxateur.

In belangrijke mate is de problematiek terug te voeren op verschillen tussen het open (*principle based*) stelsel van de European Valuation Standards (EVS) dan wel International Valuation Standards (IVS) en het gesloten (*rule based*) stelsel van de regels van het NVRT. Deze situatie is onwenselijk. Dit document beoogt hierin meer duidelijk te scheppen.

2. Niet-marktwaardetaxaties

De geregistreerde taxateur kan opdracht krijgen om taxaties uit te voeren van vastgoedobjecten met een andere taxatiebasis dan de EVS/IVS-waardebases, waarvan marktwaarde veruit de belangrijkste is, en/of voor een ander doel dan financiële jaarverslaglegging en kredietverstrekking.

Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn:

- schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 en volgende van de Onteigeningswet;
- tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening;
- nadeelcompensatie, bijvoorbeeld in het kader van de Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014;
- werkelijke waarde als bedoeld in artikel 40b-40f van de Onteigeningswet jo. artikel 13 lid 4 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- inbrengwaarde als bedoeld in artikel 6.13 lid 5 Wet ruimtelijke ordening;
- taxaties ten behoeve van activakwaliteitsbeoordelingen als bedoeld in hoofdstuk 5 van de AQR Phase 2 Manual van de Europese Centrale Bank;
- taxaties ingevolge de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en/of het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- schadevergoeding ingevolge de Mijnbouwwet;
- schadevergoeding wegens onrechtmatige daad als bedoeld in artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek;
- waarde in het economische verkeer (WEV) en waarde in het economische verkeer bij voortzetting van de aanwending van de grond in het kader van een landbouwbedrijf (...) (WEVAB) volgens diverse fiscale wetgeving;
- huurprijsherzeningen als bedoeld in artikel 7:303 van het Burgerlijk Wetboek;
- de opstalvergoeding bij einde erfpacht als bedoeld in artikel 5:99 van het Burgerlijk Wetboek;
- melioratievergoedingen als bedoeld in artikel 7:350 van het Burgerlijk Wetboek;
- twee-/driedeskundigentaxaties die (bij wijze van alternatieve geschilbeslechting) zijn neergelegd in tussen partijen bestaande rechtsverhoudingen.

De professionele taxatiediensten voor niet-marktwaardetaxaties worden in de regel beheerst door een wettelijk en jurisprudentieel kader en een vaste praxis onder deskundigen. Op deze professionele taxatiediensten zijn de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk en het voor de betreffende onroerende zaak toepasselijke kamerreglement staan de wettelijke en jurisprudentiële kaders alsook de daarmee samenhangende bestendige praktijk in rangorde boven de kamerreglementen.

Benadrukt wordt dat deze uitzondering niet geldt voor marktwaardetaxaties ten behoeve van kredietverlening en jaarverslaglegging.

3. Partijdeskundig waardeadvies

De geregistreerde taxateur kan opdracht krijgen om advies uit te brengen waarvoor de specifieke deskundigheid van de geregistreerde taxateur vereist is en/of een schriftelijke opinie omvat van de waarde van een onroerende zaak en/of daarvan afgeleide en/of daarmee samenhangende rechten en/of bestanddelen. Dergelijke adviezen worden in de regel uitgebracht in een opdrachtgever/opdrachtnemerrelatie, waarbij de geregistreerde taxateur handelt in het belang van zijn opdrachtgever en waarbij geen sprake is van derdenwerking dan wel maatschappelijk vertrouwen.

Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn:

- grondverwerving;
- aan-/verkoopadviezen;
- makelaarsdiensten;
- hold-/buy-/sell-analyses;
- scenarioanalyses;
- optreden als partijdeskundige.

Deze partijdeskundige waardeadviezen betreffen geen professionele taxatiedienst in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT. Op de partijdeskundige waardeadviezen door de geregistreerde taxateur is het fundamentele beginsel van professioneel gedrag, zoals neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT onverkort van toepassing.

De geregistreerde taxateur dient erop toe te zien dat het product van de dienstverlening de naam 'partijdeskundig waardeadvies' draagt in plaats van 'taxatierapport'. De geregistreerde taxateur dient op een prominente plaats in het advies expliciet te vermelden dat *“het advies geen professionele taxatiedienst betreft als bedoeld in de Algemene gedrags- en beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en niet gebruikt mag worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening”*.

De geregistreerde taxateur die eerder een partijdeskundige waardeadvies heeft uitgebracht, zal in de regel met betrekking tot dezelfde onroerende zaak niet een professionele taxatiedienst kunnen verrichten, omdat de in de Algemene gedrags- en beroepsregels neergelegde vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid daaraan in de weg staan.