

**Syllabus PTA**  
**& internationale regelgeving**  
*Hercertificering 2015-2016*

VastgoedCert

# Inhoudsopgave

---

1. INTERNATIONALE KADER .....	4
1.1 Internationale waarderingsrichtlijnen .....	4
1.1.1 IVS.....	4
1.1.2 EVS .....	5
1.1.3 Verschillen IVS / EVS.....	5
1.2 Nationale waarderingsrichtlijnen .....	6
1.2.1 Brancheorganisaties .....	6
1.2.2 Beroepsorganisaties .....	7
1.2.3 Validatie-instituten .....	8
1.3 Wettelijk kader.....	9
1.3.1 Waardering in het kader van Wet WOZ .....	9
1.3.2 Waardering in het kader van Wet IB / Wet VPB .....	9
1.3.3 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving .....	9
1.3.4 Wwft .....	9
1.4 Waardebegrippen.....	10
1.4.1 Doel .....	10
1.4.2 Standaard.....	10
1.4.3 Waardebegrip.....	11
1.4.4 “HBU” .....	12
1.4.5 Methodiek.....	12
2. PTA IN DE PRAKTIJK .....	15
2.1 PTA Advies (PTA, Goed gewaardeerd vastgoed (28 aanbevelingen), 2013) .....	15
2.2 PTA Good practices (PTA, Good Practices; voorbeelden voor de praktijk, 2014) .....	15
2.3 Opbouw PTA.....	15
2.3.1 Onafhankelijkheid.....	16
2.3.2 (Permanente) educatie.....	16
2.3.3 Opdracht en Bevestiging.....	16
2.3.4 Werkzaamheden .....	16
2.3.5 Kwaliteit .....	16
2.4 Vertaling naar de praktijk .....	17
2.4.1 Wonen.....	17
2.4.2 Bedrijfsmatig (grootzakelijk versus MKB) .....	17
2.4.3 A&LV .....	17
3. MORTGAGE CREDIT DIRECTIVE .....	18
3.1 Kader MCD.....	18
3.2 Deugdelijke procedures voor waardebeoordeling.....	18
3.3 Passende beroepskwalificaties .....	18
3.4 Praktische gevolgen.....	19
3.4.1 Beperking aan kosten van taxaties .....	19
3.4.2 Verplichte hertaxaties.....	19
4. HET NIEUWE REGISTER NRVT .....	20
4.1 Verdeling in werkkamers.....	20
4.1.1 Afbakening .....	20
4.1.2 Rechten en plichten als NRVT-lid .....	21
4.2 Tuchtrect .....	21
4.2.1 Interne rechtspraak .....	21
4.2.2 Aansprakelijkheid .....	21
4.2.3 Verantwoordelijkheid .....	21

4.3	Minimale vereisten instroom en doorstroom .....	21
4.4	Relatie met PTA, IR en branche- / beroepsorganisaties .....	22
4.4.1	Makelen versus taxeren .....	22
5.	HET TAXATIEPROCES.....	23
5.1	Doel en standaard.....	23
5.2	Het taxatieproces .....	23
5.3	De opdrachtbevestiging .....	24
5.4	Onderzoek en opname.....	24
5.5	Het taxatierapport.....	25
5.5.1	Inhoudelijke vereisten .....	25
5.5.2	Aandachtspunten en modellen voor woningtaxaties .....	25
5.5.3	Aandachtspunten en modellen voor zakelijke taxaties .....	26
5.5.4	Waarderingsmethoden.....	26
6.	BIBLIOGRAFIE .....	27

### **Toelichting**

Deze syllabus omvat een gecombineerd programma voor alle werkkamers. De internationale regelgeving gaat horizontaal en verticaal door het werkveld van de taxateur. De regels zijn veelal gelijk ongeacht het werkgebied of het soort vastgoed. Wel zit er verschil in de wijze van implementatie en de gevolgen voor de praktijk.

In deze syllabus worden eventuele aandachtspunten per werkkamer per onderwerp benoemd. Voor het opstellen van deze syllabus is dankbaar gebruik gemaakt van het voorwerk dat is gedaan door Prof. Dr. A. Hordijk (Hordijk, 2015).

De cursusdag heeft als gevolg van de onderwerpkeuze deels een theoretisch karakter. Dit laat onverlet dat van een docent mag worden verwacht dat hij / zij de vertaling maakt naar de dagelijkse praktijk van de taxateur. Het heeft daarom de voorkeur om een deel van de dag in te vullen met praktische casussen en sprekende praktijkvoorbeelden, waarbij ruimte is voor de eventuele verschillen per werkkamer. Enkele van deze praktische casussen en praktijkvoorbeelden zijn opgenomen in de syllabus.

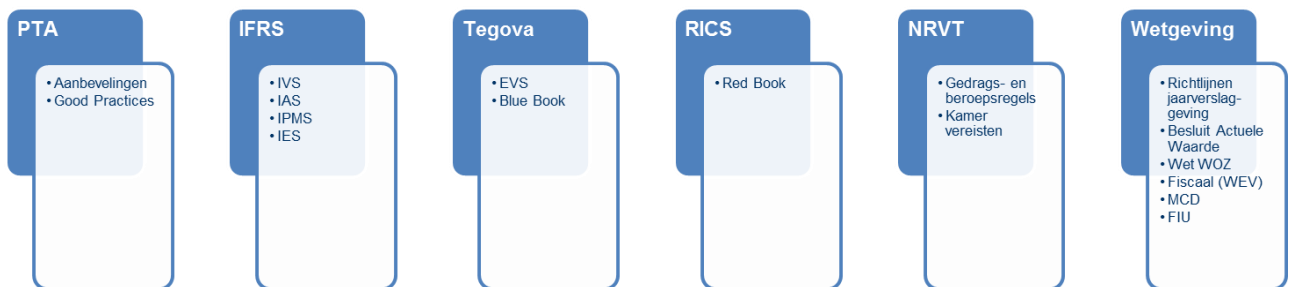
Auteur: Joël JMW Scherrenberg MBA MRICS RRV RMT RTsv,  
De Bilt, juni 2015

# 1. Internationale kader

Leerdoel: De cursist is bekend met de relevante onderdelen uit de IVS en EVS en kan de belangrijkste verschillen tussen beide benoemen en kan de relatie leggen naar de Nederlandse standaarden en regelgeving

## 1.1 Internationale waarderingsrichtlijnen

Binnen het economisch en financieel bestel is het van belang om internationale afspraken te hebben over de wijze waarop zaken worden gewaardeerd. Onze economie beperkt zich tenslotte niet tot de landsgrenzen. Het waarderen van zaken (assets) omvat alle soorten goederen en rechten, zowel materieel als immaterieel. In het kader van deze syllabus beperkt de scope zich tot de richtlijnen welke van belang zijn voor vastgoed. Ook hierbij gaat het om de waardering van goederen (zoals een onroerende zaak) maar ook om rechten die verband houden met onroerende zaken (zoals een erfdiensbaarheid). De taxateur moet kennis hebben van het stelsel van (inter)nationale richtlijnen (zie figuur 1) en deze kunnen toepassen in zijn dagelijkse praktijk.



Figuur 1 Overzicht (inter)nationale richtlijnen

### 1.1.1 IVS

De IVS (international valuation standards) worden vastgesteld en uitgegeven door de International Valuation Standards Council (<http://www.ivsc.org/>). Deze onafhankelijke organisatie werkt wereldwijd, heeft geen winstoogmerk en heeft tot doel om de sector te ondersteunen.

De IVS maken onderdeel uit van een keten van regelgeving in het financiële domein. Op het hoogste niveau staan de IFRS (International Financial Reporting Standards). Dit is de wereldwijde standaard voor het opstellen van een jaarrekening van een organisatie. De meeste landen hebben hun eigen standaard vervolgens gebaseerd op deze standaard. Hierbij kun je denken aan de Dutch GAAP (Dutch Generally Accepted Accounting Principles). In enkele landen wijkt de standaard helaas nog af van de internationale standaard (zoals de US GAAP). Internationaal wordt gestreefd naar harmonisatie van richtlijnen (niet te verwarren met de fiscale principes).

Onder de IFRS hangen de IAS (International Accounting Standards). Dit zijn de richtlijnen voor accountants voor de controle van de jaarrekening welke volgens de IFRS zijn opgesteld. Het toepassen van de IFRS is verplicht voor beursgenoteerde ondernemingen en voor ondernemingen die qua omvang aan bepaalde vereisten voldoet. Overige ondernemingen mogen de IFRS volgen.

Vervolgens komen de IVS in beeld. In de IVS staat omschreven op welke wijze bezittingen moeten worden gewaardeerd ten behoeve van de eerder genoemde jaarrekening. De IVS geven zowel richting aan het proces van waardering als aan de wijze waarop moet worden gewaardeerd en gerapporteerd.

De opbouw van de IVS is als volgt onder te verdelen (IVSC, 2014):

- IVS Definitions
- IVS Framework
- General Standards
  - o IVS 101 Scope of Work
  - o IVS 102 Implementation
  - o IVS 103 Reporting
- Asset Standards
  - o IVS 200 Businesses and Business Interests

- IVS 210 Intangible Assets
- IVS 220 Plant and Equipment
- IVS 230 Real Property Interests
- IVS 233 Investment Property under Construction
- IVS 250 Financial Instruments
- Valuation Applications
  - IVS 300 Valuations for Financial Reporting
  - IVS 310 Valuations of Real Property Interests for Secured Lending

De IVS beginnen met een algemeen kader waarin de scope van de richtlijn wordt toegelicht. Vervolgens geven de “General Standards” aanbevelingen over het proces c.q. de werkwijze van de taxateur. De “Asset Standards” gaan over de specifieke aandachtspunten per soort zaken om te waarderen. Als laatste de “Valuation Applications” geven specifieke richtlijnen in relatie tot het doel van een waardering. Bij de uitwerking van de standaarden wordt een en ander verder toegelicht.

### 1.1.2 EVS

De EVS (European Valuation Standards) zijn ontwikkeld door TEGoVA (The European Group of Valuers’ Associations: <http://www.tegova.org/>). Zij hebben naast de IFRS een Europese standaard ontwikkeld. De reden hiervoor was dat de IFRS vooral waren gericht op grote internationale ondernemingen. De specifieke aandachtspunten voor wonen en kleinzakelijk vastgoed kregen naar de mening van TEGoVA onvoldoende aandacht. Daarnaast gaat de EVS specifiek in op bepaalde typisch Europese aangelegenheden.

De EVS worden vastgesteld door de algemene ledenvergadering van TEGoVA op voordracht van de EVSB (European Valuation Standards Board). Ook deze “Board” is onafhankelijk samengesteld. De vaststelling van de standaard is echter in tegenstelling tot de IVS een verenigingsaangelegenheid.

De opbouw van de EVS is als volgt (Hordijk, 2015):

1. Europese taxatiestandaarden en toepassingen
  - a. Standaarden: de marktwaarde en niet marktwaarde definities, de eisen te stellen aan een gekwalificeerde taxateur, het taxatieproces en de rapportage.
  - b. Toepassingen: taxaties ten behoeve van financiële rapportage, leningen, securitisatie, verzekeringen, beleggingen, grensoverschrijdend taxeren, taxaties in het kader van de AIFMD (EU richtlijn die onder andere een onafhankelijke taxateur eist) en taxaties gerelateerd aan energie besparing in het object
2. Taxaties in het kader van de Europese wetgeving
  - a. Interne markt: taxaties met betrekking tot staatssteun, accountancy en BTW
  - b. Taxaties met betrekking tot gezondheid en veiligheid, energie, landbouw en politiek
  - c. Taxaties in het kader van omgeving en milieuaspecten: MER, water, vervuilde grond en aansprakelijkheid, verontreiniging (onder andere luchtkwaliteit, asbest en andere gevaarlijke stoffen) maar ook biodiversiteit en beheer
3. Andere technische documentatie
 

Hierin worden besproken: ethiek en gedragscode, opleidingseisen, de REV (recognised European Valuer), duurzaamheid, meetmethoden, splitsing waardering grond en opstallen, certificering van taxateurs, kwaliteitskeurmerk van gebouwen, risico’s in taxaties, onder andere voor hypotheek.

### 1.1.3 Verschillen IVS / EVS

De IVS standaard is weliswaar ouder dan de EVS standaard, maar inmiddels zijn van beide al vele herziene edities. In de laatste versies van beide worden de verschillen steeds kleiner. Binnen Europees verband zijn er momenteel gesprekken gaande over mogelijke harmonisatie van beide standaarden voor wat betreft de waarderingsrichtlijnen. Dit is een politiek proces dat nog enige tijd nodig zal hebben maar dat vanuit (inter)nationale (financiële) toezichthouders wordt gestimuleerd.

Afgelopen jaar heeft de NVM een publicatie uitgegeven: “PRAKTIJKHANDREIKING NEDERLANDSE VASTGOEDTAXATIES COMMERCIEEL VASTGOED” (Berkhout/Roggeveen, 2015). In deze publicatie worden de



verschillen tussen IVS en EVS en de relatie tot het PTA tot in detail uitgewerkt. Voor de cursist behoort deze publicatie tot de “verplichte lectuur” als onderdeel van de training internationale regelgeving en PTA.

De IVS zijn gebaseerd op de wereldwijde internationale standaard en zijn een uitwerking van de IFRS (International Financial Reporting Standards). De EVS zijn gebaseerd op de Europese standaard. Door de oogcharen bekeken zijn de verschillen tussen IVS en EVS redelijk beperkt. Er zitten enkele verschillen in het proces en de rapportagevereisten waarbij de IVS over het algemeen een striktere lijn volgen dan de EVS. Een belangrijk verschil zit in enkele waardebegrippen. Zo zijn de EVS wel aangesloten op de MLV (Mortgage Lending Value) en kennen de EVS het waardebegrip “hope value” oftewel de verwachtingswaarde. Beide waardebegrippen komen (nog) niet voor in de IVS. De MLV zal naar verwachting internationaal worden geadopteerd als een erkend waardebegrip.

De “verwachtingswaarde” wordt in de IVS ondervangen met een marktwaarde onder bijzondere uitgangspunten. Het verschil bij dit laatste waardebegrip blijft wel de waardepeildatum. Bij een verwachtingswaarde is het uitgangspunt de waarde van het actief na realisatie van de “verwachting”. Bij een marktwaarde onder een bijzonder uitgangspunt wordt de waarde bepaald per waardepeildatum, als ware het bijzondere uitgangspunt op dat moment al gerealiseerd. De taxateur moet zich realiseren dat in de ene standaard dus wel rekening moet worden gehouden met te verwachten marktontwikkelingen waar de andere standaard uitgaat van de markt per waardepeildatum.

## **1.2 Nationale waarderingsrichtlijnen**

Naast de internationale richtlijnen zijn er ook nationale richtlijnen. Deze richtlijnen kunnen voortkomen uit wet- en regelgeving zoals bijvoorbeeld de Wet WOZ (Waardering Onroerende Zaken) of Dutch GAAP. Ook vanuit opdrachtgevers of validatie-instituten kunnen richtlijnen worden opgesteld voor waarderungen. De taxateur moet een onderscheid maken tussen publiekrechtelijke voorschriften (opgelegd door de overheid) en privaatrechtelijke voorschriften (afpraak tussen partijen).

Daar waar de wetgever een bepaalde wet- of regelgeving voorschrijft moet deze worden opgevolgd. De wet gaat altijd voor privaatrechtelijke voorschriften tenzij de wetgever een afwijking heeft toegestaan. De “private” voorschriften kunnen echter via een toezichthouder wel weer verplicht als kader worden meegegeven. Het meest actuele voorbeeld daarvan is het PTA advies (PTA, Goed gewaardeerd vastgoed (28 aanbevelingen), 2013). De AFM (Autoriteit Financiële Markt) heeft vorig jaar in al haar wijsheid besloten dat dit advies (zie ook hoofdstuk 2) een verplicht kader is voor alle waarderungen die worden gedaan in het kader van financieringsaanvragen. Dat geldt dus zowel voor commercieel vastgoed (per 01-01-2015) als voor wonen (per 01-01-2016). Dit levert in de praktijk nog de nodige uitdagingen op, omdat de PTA aanbevelingen zijn geschreven met een ander doel en voor een bepaald soort vastgoed.

### **1.2.1 Brancheorganisaties**

Op de Nederlandse taxatiemarkt zijn diverse partijen actief. We kennen daarbij een drietal certificeringen. Enerzijds is er VastgoedCert waarbij de meeste taxateurs zijn aangesloten. Deze stichting is destijds opgericht onder andere door de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars) en VastgoedPro. Vanuit de VBO (Vereniging Bemiddelaars Onroerend goed) is het CRMT opgericht met een vergelijkbare doelstelling. In de praktijk blijkt de kennislat van VastgoedCert hoger te liggen dan die van het CRMT. Dit is overigens geen waardeoordeel over de aangesloten taxateurs maar uitsluitend een constatering op grond van de instroomvereisten. Als derde en relatief onbekend register bestaat nog de Stichting VRT (Verenigd Register van Taxateurs). Hierbij kunnen taxateurs zich inschrijven voor één of meerdere van de volgende vijf sectoren:

- Agrarisch;
- Brandverzekeringen;
- Motorvoertuigen;
- Scheepvaart en techniek;
- Kunst, antiek en kostbaarheden.

Dit register is dus niet gericht op het vaststellen van de marktwaarde van vastgoed, maar is specifiek gericht op verzekeringsdoeleinden.

Naast de certificerende instellingen zijn er uiteraard de brancheorganisaties zoals de NVM, de VBO, VastgoedPro en de NVR (Nederlandse Vereniging van Rentmeesters). Deze organisaties zijn gericht

op het behartigen van de belangen van hun leden in brede zin. Dit omvat dus ook zaken als lobby en ondersteuning van het werkproces en operationele diensten zoals automatisering. De eerste drie hebben van oudsher een focus op het makelen en hebben daar later ook het taxeren aan toegevoegd. De NVR is van en voor de rentmeesters en zij houden zich voornamelijk bezig met landelijk vastgoed, gebiedsontwikkeling en grondexploitaties.

### 1.2.2 Beroepsorganisaties

Naast de hiervoor genoemde brancheorganisaties kennen we ook nog enkele beroepsorganisaties. Het verschil tussen beide is subtiel en ook niet altijd even duidelijk herkenbaar. In de basis is een brancheorganisatie gericht op het verenigen en ondersteunen van de ondernemer dan wel ondernemingen. Dit gaat om een brede ondersteuning. Een beroepsorganisatie is vooral gericht op het ondersteunen en (door)ontwikkelen van de professie (het vakmanschap, de inhoud). Dit zal bij een brancheorganisatie ook zeker aandacht krijgen, maar deze biedt vaak meer voor de ondernemers. Beide zullen actief zijn in de lobby en belangenbehartiging voor hun achterban.

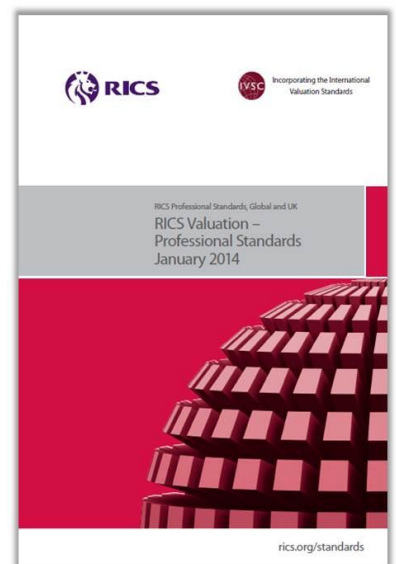
Voor het taxeren is binnen Nederland vooral de RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) de bekendste beroepsorganisatie. TEGoVA is weliswaar ook een beroepsorganisatie maar een lidmaatschap van TEGoVA is alleen mogelijk via een van de brancheorganisaties waarbij een RICS lidmaatschap persoonlijk en niet overdraagbaar is. Zowel de RICS als TEGoVA hebben een eigen standaard vastgesteld voor het waarderen van activa. De scope van de RICS is (zeker internationaal gezien) breder dan alleen vastgoed en kijkt naar alle vormen van het op waarde schatten van alle soorten activa. De standaard van de RICS is vervat in het Red Book (RICS, Red Book, 2014). De standaard van TEGoVA is vervat in het Blue Book (Tegova, 2015). De inhoud en de verschillen worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

#### RICS: Red Book

Het Red Book van de RICS wordt door de leden gezien als hun alomvattende handboek waarin zij alles kunnen terugvinden hoe zij als taxateur moeten handelen en waarderen. De basis van het Red Book zijn de IVS (IVSC, 2014). De RICS beperkt zich niet tot uitsluitend “chartered surveyors” op het gebied van vastgoed maar richt zich internationaal op vele verschillende disciplines en waardering van alle soorten bezittingen, zowel materieel als immaterieel. De term “chartered surveyor” staat voor een deskundige die iets op waarde weet te schatten. Dat is dus veel breder dan alleen taxateurs.

Het Red Book is verdeeld in een aantal secties:

1. Professionele standaarden (PS) van RICS (De persoon van de taxateur en zijn professionele houding)
  - a. PS 1 Naleving van standaarden en taxatievoorschriften indien er een schriftelijke taxatie wordt verstrekt
  - b. PS 2 Ethiek, competentie, objectiviteit en openbaarmakingen
2. Wereldwijde taxatievoorschriften (VPS) van RICS (De voorschriften aan het proces van taxeren)
  - a. VPS 1 Minimale opdrachtvoorwaarden
  - b. VPS 2 Bezichtigingen en onderzoeken
  - c. VPS 3 Taxatierapporten
  - d. VPS 4 Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten
3. RICS wereldwijde taxatieaanbevelingen toepassingen (VPGA's, aanbevelingen voor verschillende soorten taxaties)
  - a. VPGA 1 Taxatie voor opname in jaarrekeningen
  - b. VPGA 2 Taxaties ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen
  - c. VPGA 3 Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen
  - d. VPGA 4 Taxatie van individuele bedrijfsgerelateerde objecten
  - e. VPGA 5 Taxatie van installaties en apparatuur
  - f. VPGA 6 Taxatie van immateriële activa
  - g. VPGA 7 Taxatie van persoonlijke eigendommen inclusief kunst en antiek
  - h. VPGA 8 Taxatie van portefeuilles, collecties en groepen objecten



- i. VPGA 9 Taxatie in markten die gevoelig zijn voor verandering: zekerheid en onzekerheid

De richtlijnen van de RICS gelden voor alle taxaties, uitgevoerd door een lid. Deze richtlijnen zijn gebaseerd op uniforme internationale standaarden. Daarnaast kunnen nog aanvullende nationale standaarden worden vastgesteld. De meest relevante in het kader van taxeren zijn:

- RL Executiewaarde en Gedwongen verkoop verkoopwaarde (RICS, RL Executiewaarde en Gedwongen verkoop verkoopwaarde, 2012)
- Informatie voor het waarderen van duurzaamheid bij commercieel vastgoed (RICS, Sustainability and commercial property valuation, 1st edition), 2012)

Een taxateur die taxeert volgens het Red Book voldoet daarmee aan de IVS en daarmee aan de vereisten van het NRVV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs) en het PTA advies. Belangrijke regel bij de RICS richtlijnen is dat je moet voldoen tenzij dat niet kan of mag (wetgeving) maar dat je dit dan ook expliciet moet aangeven.

### **TEGoVA: Blue Book** (Tegova, 2015)

TEGoVA is ooit voortgekomen uit de RICS en vertoont daardoor vele overeenkomsten met de RICS. Het handboek voor de TEGoVA-leden is het Blue Book. De basis voor het Blue Book zijn de EVS. De reden om destijds TEGoVA en daarmee de eigen standaard in het leven te roepen was tweeledig. Enerzijds richt TEGoVA zich uitsluitend op Europese regelgeving waarbij RICS zich richt op de wereldwijde standaard (zie paragraaf 1.1.3). Anderzijds was destijds de behoefte voor een minder stringent kader voor met name woningtaxaties en kleinzakelijke taxaties. Het Red Book maakt in de basis geen onderscheid in de vereisten qua onderbouwing en verantwoording bij verschillende soorten vastgoed.

Ook het Blue Book is verdeeld in enkele secties. De opbouw is net anders dan bij het Red Book maar in de basis komen dezelfde punten naar voren al is het in een andere volgorde. Daarbij beperkt het Blue Book zich in de basis tot het waarderen van vastgoed. De indeling van het Blue Book is als volgt:

1. De persoon van de taxateur en zijn professionele houding en het taxatieproces

#### 1A - EUROPESE TAXATIESTANDAARDEN

- a. EVS1 Marktwaarde
- b. EVS2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde
- c. EVS3 De bevoegde taxateur
- d. EVS4 Het taxatieproces
- e. EVS5 Rapportage inzake taxatie

2. Aanbevelingen voor verschillende soorten taxaties

#### 1B - EUROPESE TAXATIETOEPASSINGEN

- a. EVA1 Taxatie ten behoeve van financiële verslaggeving
- b. EVA2 Taxatie ten behoeve van kredietverlening
- c. EVA3 Vastgoedtaxatie ten behoeve van securitisatie
- d. EVA4 Beoordeling van de verzekerbare waarde
- e. EVA5 Toepassing van de beleggingswaarde voor individuele beleggers
- f. EVA6 Grensoverschrijdende taxatie
- g. EVA7 Vastgoedtaxatie in het kader van de Abi-richtlijn
- h. EVA8 Vastgoedtaxatie en energie-efficiëntie



Een taxateur die taxeert volgens het Blue Book voldoet daarmee aan de EVS en daarmee ook aan de vereisten van het NRVV en het PTA advies. Afhankelijk van het doel van een taxatie en de eisen van een opdrachtgever kan IVS of EVS een vereiste dan wel een keuze zijn.

### **1.2.3 Validatie-instituten**

In het kader van het bewaken van de kwaliteit van het taxatieproces en daarmee de kwaliteit van de taxatie zelf zijn diverse ondersteunende diensten zoals de validatie-instituten opgericht. Bij het taxeren van woningen voor financiering is door de banken een gevalideerd rapport al geruime tijd de standaard. In Nederland zijn er vijf validatie-instituten waarvan het NWWI (Nederlands Woning Waarde Instituut) en de Taxateursunie de meest bekende zijn. De validatie-instituten zien toe op een juiste toepassing van het model taxatierapport dat is vastgesteld door de brancheorganisaties samen



met het CHF (Contactorgaan Hypothecair Financiers). De feitelijke waardering wordt getoetst aan de modelmatig bepaalde (model)waarden.

Bij commercieel vastgoed is er nog geen formeel validatie-instituut. Wel bestaat het TMS (Taxatie Management Systeem) van het TMI (Taxatie Management Instituut). Het TMI is nauw gelieerd aan de NVM en heeft als doel het uniformeren van de wijze van waarderen en rapporteren van commercieel vastgoed. Het TMS is een automatiseringsoplossing die dwingt tot het volgen van bepaalde procedures en de wijze van waarderen en rapporteren uniformeert. De rapporten worden steekproefsgewijs getoetst. Een TMI rapport voldoet dus niet automatisch aan het vierogenprincipe (toetsing c.q. validatie door een tweede taxateur) zoals vereist in de huidige regelgeving.

### **1.3 Wettelijk kader**

Taxaties kunnen voor vele doeleinden worden aangevraagd. Op het moment dat er sprake is van een taxatie voor wettelijke doeleinden prevaleren de voorschriften uit de betreffende wetgeving altijd boven de overige regels. De taxateur zal bij een “wettelijke” taxatie dus altijd de betreffende wet- en regelgeving er bij in ogenschouw moeten nemen. Het gaat daarbij vaak om meer dan alleen wetgeving omdat de uitwerking van de wet veelal in regelgeving en praktijkrichtlijnen is vastgelegd.

#### **1.3.1 Waardering in het kader van Wet WOZ**

Eén van de meest uitgevoerde wettelijke waarderingen is een waardering in het kader van de wet WOZ. Alle onroerende zaken in Nederland worden jaarlijks beoordeeld in het kader van deze wet. Al naargelang de eventuele vrijstellingen wordt het overgrote deel ook daadwerkelijk (modelmatig) gewaardeerd. De wet WOZ gaat uit van enkele ficties zoals dat al het vastgoed is gelegen op eigen grond en dat het vastgoed onmiddellijk en onbezwaard in gebruik wordt genomen. Daarnaast is er een vaste waardepeildatum van 1 januari voorafgaand aan het kalenderjaar waarover de aanslag wordt opgelegd. Het waardebegrip dat in de wet WOZ wordt gehanteerd is de waarde in het economisch verkeer. Dit wordt in paragraaf 1.4 nader toegelicht.

#### **1.3.2 Waardering in het kader van Wet IB / Wet VPB**

Binnen de wet Inkomstenbelasting (Wet IB) of de wet op de Vennootschapsbelasting (Wet VPB) komt het waarderen van vastgoed regelmatig voor. Er zijn vele verschillende doelen waarom de waarde van het vastgoed (een activa) moet worden vastgesteld. Dit kan gaan om de inbreng in een onderneming, de overheveling van zaak naar privé en vice versa, het bepalen van de omvang van een vermogen of een nalatenschap enzovoort. Binnen de fiscale wetgeving gebruikt men twee waardebegrippen. De waarde in het economisch verkeer of de reële waarde. De definities hiervan worden toegelicht in paragraaf 1.4.

#### **1.3.3 Richtlijnen voor de jaarverslaggeving**

Voor het vaststellen van de waarde van activa op de balans van een onderneming zijn indachtig de IFRS en de daaruit voortkomende Dutch GAAP de richtlijnen voor de jaarverslaggeving (RJ) opgesteld. De wijze waarop de RJ zijn vormgegeven, tonen een sterke vergelijking met de opbouw van de IVS. Zo bestaan binnen de RJ onder andere speciale richtlijnen voor het waarderen van vastgoed op de reële waarde. Bij het taxeren van vastgoed voor de jaarrekening van een onderneming die valt onder het Nederlandse fiscale regime en welke niet direct valt onder IFRS (zoals beursgenoteerde ondernemingen), moet de taxateur de RJ volgen.

#### **1.3.4 Wwft**

Een aandachtspunt dat niet direct verband houdt met het taxatieproces is het opvolgen van de eisen en voorschriften uit de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Het gaat hier voor de taxateur en de makelaar om een drietal zaken. Het schriftelijk vastleggen van **elke** opdracht, de identificatieplicht en de melding van ongebruikelijke transacties. Omdat voor beide zaken zeer strikte eisen en plichten gelden wordt in deze syllabus uitsluitend de hoofdlijn benoemd. De taxateur en de makelaar zullen de handleiding welke door de FIU (Financial Intelligence Unit) is opgesteld zelf moeten doornemen. De toetsing van het voldaan bestaat namelijk uit een 100% controle. Je voldoet of volledig aan de regelgeving of je voldoet niet.

De handleidingen zijn als bijlage opgenomen bij deze syllabus en terug te vinden op <http://www.fiu-nederland.nl/nl/wetgeving/wetgeving-algemeen/wwft>. De sancties bij het niet naleven van de voorschriften kunnen bestaan uit forse geldboetes (tot € 25.000,- per overtreding) en zelfs celstraf (tot 6 maanden). Een gevolg van een dergelijke veroordeling is ook dat een taxateur zijn beroep niet meer

zal kunnen uitoefenen omdat het NRVt een verklaring omtrent gedrag als vereiste heeft opgenomen in de reglementen.

### **Schriftelijke opdrachtbevestiging**

Elke opdracht dient vooraf te worden vastgelegd in een schriftelijke opdrachtbevestiging waarin de aard en omvang van de opdracht en de honorering zijn vastgelegd. Er is geen verschil tussen wonen en commercieel vastgoed en ook geen verschil tussen makelaardij en taxaties.

### **Identificatieplicht**

Bij elke transactie is de makelaar verplicht om de beide contractspartijen te identificeren. De spelregels rondom de identificatie en het vaststellen van de UBO (uiteindelijk belanghebbende) staan exact omschreven in de eerder genoemde handleiding. Voor de taxateur gelden vanuit de Wwft (nagenoeg) geen eisen voor de identificatie. In het kader van het PTA advies en de internationale regelgeving moet een taxateur wel altijd vaststellen of hij de opdracht en de noodzakelijke / relevante informatie heeft gekregen van een persoon die daartoe bevoegd is. Een onderzoek naar de opdrachtgever zal dus veelal wel moeten worden uitgevoerd.

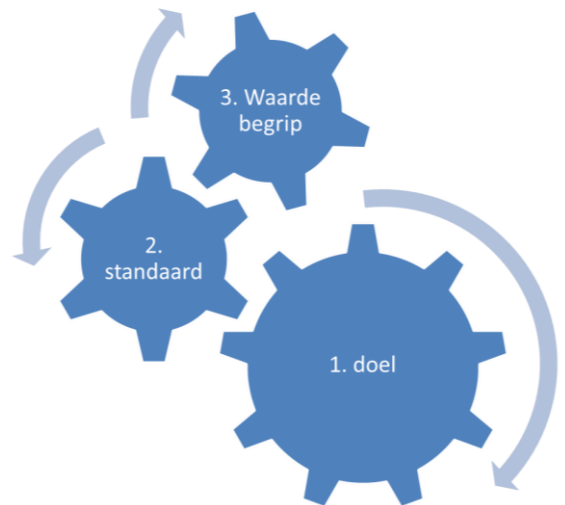
### **Melding ongebruikelijke transacties**

Voor zowel de makelaar als de taxateur geldt dat zij alle transacties die naar de mening van de FIU aangemerkt zouden kunnen worden als ongebruikelijk, moeten melden bij de FIU. Zowel de makelaar als de taxateur moeten zich daarvoor eenmalig registreren. De melding geschiedt vertrouwelijk en er wordt verder niet over gecommuniceerd. In de handleidingen staat vermeld wat wordt beschouwd als een ongebruikelijke transactie. Dit is overigens niet gelijk aan een verdachte transactie. Veel meer transacties dan men zou vermoeden, vallen onder de meldingsplicht. Ook vele transacties die de makelaar en de taxateur zelf niet als ongebruikelijk beschouwen. Als de makelaar of taxateur niet melden kan dit er toe leiden dat de makelaar of taxateur bij een verdachte transactie ook zelf als verdachte wordt beschouwd. Overigens is het een misverstand dat men kan vertrouwen op andere betrokkenen in de keten (zoals notaris en banken) dat zij wel zullen melden. Elke betrokkene in de keten moet zijn eigen melding doen en mag niet vertrouwen op een andere schakel in de keten.

## **1.4 Waardebegrippen**

Bij elke taxatie moet de basis van de waarde worden vastgesteld, oftewel het waardebegrip. De keuze van het waardebegrip is echter onlosmakelijk verbonden met het doel van de taxatie en de standaard die van toepassing is.

De volgorde tussen deze drie staat vast. Als eerste moet de taxateur het doel vaststellen. Vervolgens kan de juiste standaard worden gekozen. Uit de standaard is dan het juiste waardebegrip te halen.



### **1.4.1 Doel**

Aan de hand van het doel kan de taxateur vaststellen welke standaard (zie hoofdstuk 1) van toepassing is. De eisen aan het proces, de waardering en de rapportage worden in belangrijke mate beïnvloed door de van toepassing zijnde standaard.

De volgende doelen zijn de meest voorkomende (niet limitatief):

- ten behoeve van het aanvragen van een financiering;
- ten behoeve van het vaststellen van de waarde voor de jaarrekening;
- ten behoeve van een beleidsbeslissing dan wel aan- of verkoopbeslissing;
- ten behoeve van het vaststellen van de belastingplicht.

In de internationale regelgeving worden deze doelen ook als zodanig benoemd.

### **1.4.2 Standaard**

De standaard is het stelsel van waarderingsvoorschriften passend bij het doel. Voorbeelden van standaarden zijn het RICS Red Book (IVS), het Blue Book van TEGoVA (EVS) en de wettelijke standaard zoals bijvoorbeeld de wet WOZ.

### 1.4.3 Waardebegrip

Bij elke taxatie moet duidelijk zijn wat de basis van de waarde is. Het waardebegrip en de bijbehorende definitie zijn het uitgangspunt voor de taxateur bij het vaststellen van de waarde. De verschillende standaarden hanteren voor bepaalde waardebegrippen soms net afwijkende definities. Daarnaast kan vooral bij fiscale waardebegrippen de uitwerking (reikwijdte) van hetzelfde waardebegrip leiden tot een andere uitkomst. In deze syllabus is grotendeels gekozen voor de definities zoals opgenomen in het Red Book (RICS, Red Book, 2014). Bij elke taxatie zal de taxateur terug moeten naar de van toepassing zijnde standaard om daaruit het juiste waardebegrip en de daarbij behorende definitie te halen.

De volgende waardebegrippen zijn de meest voorkomende in de praktijk van de taxateur:

#### **Marktwaaarde**

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

#### **Fair value / Reële waarde**

*Er zijn twee verschillende definities, en bij de selectie en specificatie van de correcte definitie voor de desbetreffende taxatiecontext moet zeer zorgvuldig te werk worden gegaan.*

*Of:*

De waarde die wordt bereikt bij verkoop van een object of betaling voor overdracht van een passief/schuld in een ordelijke transactie tussen marktpartijen op de dag van waardebepaling. (IFRS 13).

*Of:*

De geschatte waarde waarvoor een object (actief of passief) tussen bekende, geïnformeerde, bereidwillige partijen wordt overgedragen die het respectievelijke belang van die partijen weergeeft. (IVS 2013). Dit geldt niet voor taxaties voor financiële verslagen – zie IVS 300.

#### **Gecorrigeerde Vervangingswaarde (GVW)**

De huidige kosten van herbouw of vervanging van een actief door het moderne equivalent van het actief minus aftrek voor fysieke verslechtering en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering.

#### **Bedrijfswaarde**

De bedrijfswaarde wordt vaak bepaald door kapitalisatie van winsten of kasstromen vóór kosten van rentebetaling, waarbij een kapitalisatie of discountpercentage wordt toegepast die/dat de gewogen gemiddelde kapitaalkostenvoet (WACC) van een vergelijkbare mix van schulden en eigen vermogen betreft. De waarde van het eigenvermogen is de ondernemingswaarde min de marktwaaarde van de netto schuld, maar kan worden vastgesteld door de kasstroom van het eigen vermogen te bepalen.

De volgende begrippen komen niet uit het Red Book:

#### **Waarde economisch verkeer**

*De waarde economisch verkeer is een fiscaal waardebegrip waarbij de verschillende wetten andere waarderingsvoorschriften hanteren om tot de voor die wetstoepassing juiste waarde te komen. Zo kunnen er ficties gelden (wet WOZ, wet IB) of moeten bepaalde zaken juist aanvullend worden meegenomen. Ook hierbij geldt de waarschuwing zoals weergegeven bij de Fair Value.*

Dit is de prijs die een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper na een zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen bij een veronderstelde verkoop.

#### **Herbouwwaarde**

De herbouwwaarde is het bedrag dat nodig is voor de herbouw van het verzekerde gebouw, op dezelfde locatie en naar constructie en indeling gelijkwaardig, onmiddellijk na de gebeurtenis. Dit met inbegrip van architectenhonorarium, kosten voor advies, tekeningen en toezicht tijdens de bouw, leges, etc.

#### 1.4.4 “HBU”

Bij elke taxatie zal de taxateur moeten uitgaan van de optimale aanwending, oftewel de “highest and best use” (HBU). Dit houdt in dat een taxateur moet kijken naar de optimale aanwending uitgaande van de vigerende bestemming en de feitelijke omstandigheden van het vastgoed. In de IVS (IVSC, 2014) is de volgende definitie opgenomen:

“The highest and best use is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset’s existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.”

In zijn algemeenheid zal de marktwaarde van een te taxeren vastgoed vanzelfsprekend een weerspiegeling zijn van het meest doeltreffende en meest waarschijnlijke gebruik (HBU). Dat is het gebruik waarbij de maximale productiviteit van het vastgoed wordt gegenereerd, binnen de juridische, fysieke, financiële en feitelijke mogelijkheden van het vastgoed, waardoor de hoogste waarde wordt gegenereerd. De koper die de beste mogelijkheden ziet, zal ook de beste prijs betalen.

#### 1.4.5 Methodiek

In geen van de standaarden wordt een bepaalde methodiek voorgeschreven, laat staan een rekentechniek. De taxateur dient altijd een geëigende methode te gebruiken om de waarde van een vastgoed te bepalen. Alleen in de fiscale wetgeving wordt soms een methode benoemd als voorkeur dan wel als eis. De methode is mede afhankelijk van het gekozen waardebegrip en dus van de standaard en het doel van de taxatie. In de verschillende standaarden worden uiteraard wel methodes toegelicht en soms zelfs geadviseerd maar niet voorgeschreven. Bij elke methode is van belang dat deze passend is en dat de waardering helder, transparant en duidelijk is.

De volgende methoden worden binnen de literatuur onderscheiden:

#### **Comparatieve benadering**

Bij de comparatieve benadering wordt de waarde van een object afgeleid uit een aantal vergelijkbare objecten, waarvan een recente transactieprijs bekend is. Op basis van een bepaalde rekeneenheid (meestal m<sup>2</sup> of m<sup>3</sup>) worden overeenkomsten en verschillen tussen het waarderingsobject en referentieobjecten geanalyseerd en gewaardeerd. Dan worden de bekende transactiepreisen gecorrigeerd voor de verschillen met het waarderingsobject en vervolgens wordt de waarde van het object bepaald.

#### **Inkomstenbenadering** (PTA, Good Practices; voorbeelden voor de praktijk, 2014)

De basisgedachte achter de inkomstenbenadering is dat de waarde van een object bepaald wordt door de verwachte inkomsten die het object gaat genereren. Binnen deze categorie bestaan drie methoden: DCF-, BAR- en NAR-methode.

De DCF-methode (Discounted Cash Flow) is een waarderingsmethode die de marktwaarde schat door het contant maken van kasstromen die uit de exploitatie en de toekomstige verkoop voortkomen. Deze berekening is de meest gecompliceerde van de methodieken doordat meer inputvariabelen nodig zijn: totale inkomsten over de gehele ‘aanhoudperiode’, toekomstige kasstromen en disconteringsvoet.

De input van meer variabelen kan de nauwkeurigheid van de marktwaarde ten goede komen wanneer de variabelen marktgerelateerd zijn. De DCF-methode biedt meer inzicht in de kasstromen, is daardoor meer transparant en is daarom goed toepasbaar in situaties van sterk wisselende kasstromen (bijvoorbeeld incentives, investeringen en uitponden).

De BAR-methode veronderstelt dat de marktwaarde van onroerend goed gelijk is aan de bruto markthuurgedeelte gedeeld door het Bruto Aanvangsrendement (BAR). De marktwaarde kan vastgesteld

worden door het BAR vanuit de markt te bepalen door directe vergelijking en na correctie voor betere en/of mindere elementen. In vakbladen worden frequent transacties gepubliceerd die volgens de BAR-methode zijn gewaardeerd. Het nadeel van deze methode is dat een eenduidige definitie ontbreekt: zowel een BAR/kk (kosten koper) als een BAR/von (vrij op naam) worden gebruikt en er bestaat onduidelijkheid over welke kosten zijn inbegrepen.

De methode is goed toepasbaar voor verhuurd vastgoed. De voorwaarde is dat er sprake moet zijn van een redelijk stabiele kasstroom (met gelijke groeivoet). Voordelen zijn de eenvoud van de methode (met een beperkt aantal variabelen), de uitlegbaarheid/communicatie en aanwezigheid van veel market evidence (veel publicaties). Nadelen zijn onder andere dat er verborgen aannames mogelijk zijn en er onvoldoende inzicht is in de exploitatiekosten.

De NAR-methode (Netto Aanvangsrendement) lijkt op de BAR-methode, alleen worden hierbij ook de exploitatiekosten bepaald en wordt er met de netto markthuur gerekend. Hierbij gelden dezelfde voor- en nadelen als bij de BAR-methode, hoewel er minder publicaties beschikbaar zijn en de NAR-methode meer inputvariabelen met betrekking tot exploitatiekosten vereist.

Alle drie de methoden maken gebruik van vergelijkingstransacties en de daarin opgenomen informatie over markthuur, rendement, etc. Gebruikelijk is om daar in elk geval een drietal vergelijkingstransacties voor te selecteren, waarbij correcties kunnen worden aangebracht om de objecten vergelijkbaar te maken met het te taxeren object. Deze huurwaarden worden middels een comparatieve benadering bepaald.

### **Bedrijfswaarde methode**

De bedrijfswaarde methode is niet hetzelfde als het vaststellen van de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde kan namelijk meer omvatten dan de waarde van het vastgoed (zoals immateriële activa en goodwill). Bij de bedrijfswaarde methode wordt er als het ware gekeken naar de "verdien capaciteit" van het vastgoed door te kijken naar de EBITDA<sup>1</sup> die op de locatie wordt gegenereerd. Het toepassen van deze methode vraagt om een gedegen bedrijfseconomische kennis van de taxateur.

De bedrijfswaarde methode kent een waarde toe aan het vastgoed door het netto bedrijfsresultaat over de resterende levensduur van het vastgoed contant te maken naar de waardepeildatum. Afhankelijk van de sector en het soort vastgoed kunnen er andere nuanceringen zitten in de mee te waarderen onderdelen en de beschouwing van de looptijd. Ook bij deze methode moet er gekeken worden naar referenties. Deze bestaan echter niet uit vergelijkbare transacties, maar de taxateur moet een schatting maken in hoeverre de bedrijfsvoering al dan niet aansluit op de gebruikelijke exploitatie van de sector waarin het vastgoed acteert.

### **Kostenbenadering (vervangingswaarde)**

De kostenbenadering wordt in verschillende situaties toegepast voor het bepalen van de herbouwwaarde (zie definities waardebegrippen). Ook voor de waardering van incurant vastgoed wordt vaak gekeken naar de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit houdt in dat er tevens wordt gekeken naar het functionele en economische nut van een bepaald vastgoed.

De kostenbenadering gaat uit van de kosten om een vergelijkbaar vastgoed te realiseren al dan niet gecorrigeerd voor veroudering. De uitkomst van deze (technische) waardering wordt opgehoogd met de grondwaarde.

### **Wettelijke benadering**

Bij een wettelijke benadering is de taxateur verplicht een bepaalde methodiek (en mogelijk zelfs techniek) te volgen bij het vaststellen van de waarde. De waardering van een verhuurde woning voor box 3 voor de wet IB is daar een mooi voorbeeld van.

---

<sup>1</sup> EBITDA staat voor "Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization" en is een maatstaf voor de brutowinst voor aftrek van overheadkosten van een bedrijf. De Nederlandse vertaling is inkomsten voor aftrek van interest, belastingen, afschrijvingen op activa en afschrijvingen op leningen en goodwill, dit is ook de letterlijke inhoud van het begrip. Het wordt gebruikt als maatstaf voor de winst die een onderneming haalt met haar operationele activiteiten zonder dat hier kosten en opbrengsten van de financiering in verwerkt zitten (bron: Wikipedia)

**Methode of rekentechniek**

Er is een verschil tussen een methode en de rekentechniek. Doordat de terminologie in de praktijk vaak door elkaar loopt, geeft dit nogal eens verwarring. Het berekenen van een contante waarde is een bepaalde rekenkundige techniek. Deze wordt toegepast in de DCF-methode. Een bedrijfswaarde wordt echter ook berekend met een DCF-rekentechniek maar is dus een andere methode. De cursist moet beducht zijn op het verschil tussen een methode (de wijze van benadering) en de rekentechniek (de wiskundige methodiek).

## 2. PTA in de praktijk

Leerdoel: De cursist is bekend met de inhoud van het PTA advies (inclusief de good practices) en kan de aanbevelingen toepassen op zijn eigen praktijk.

### 2.1 PTA Advies (PTA, Goed gewaardeerd vastgoed (28 aanbevelingen), 2013)

In februari 2012 is het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) opgericht. Dat is een initiatief van de NBA en VastgoedCert met als doel om nadere invulling te geven aan de aanbevelingen van de NBA in Public Management Letter van juni 2011. De leden van de PTA zitten daar "à titre personnel" en vertegenwoordigen geen brancheorganisatie.

Op de eerste vergadering is als prioriteit gesteld aanbevelingen voor een taxatierapportage te ontwikkelen dat ook voor accountants inzichtelijk is bij de controlewerkzaamheden. Al snel bleek dat ook de AFM en de DNB (De Nederlandse Bank) geïnteresseerd waren in deze ontwikkeling vanuit hun toezichhoudende rol. Het heeft in 2012 geresulteerd in een consultatieversie van de 27 PTA Aanbevelingen en na verwerking van de commentaren zijn de 28 PTA Aanbevelingen medio 2013 definitief geworden.



### 2.2 PTA Good practices (PTA, Good Practices; voorbeelden voor de praktijk, 2014)

Na de aanbevelingen is de ontwikkeling van de PTA Good Practices van start gegaan om de taxateur en accountant richtlijnen mee te geven met betrekking tot de toepassing van de PTA Aanbevelingen in de praktijk. Medio 2014 kwam de consultatie versie van de PTA Good Practices uit en eind oktober dat jaar zijn die definitief vastgesteld. De PTA Good practices bevatten een uitwerking van de aanbevelingen, ondersteund met praktijkvoorbeelden voor de implementatie.

De meeste banken stellen het PTA advies als verplicht kader voor het opstellen van taxaties voor financiering. De AFM heeft dit inmiddels ook overgenomen en aangegeven dat het PTA vanaf januari 2015 voor commercieel vastgoed maar vanaf 2016 ook voor woningen wordt gezien als een (verplicht) kader. Het bijzondere daarbij is dat het PTA is geschreven vanuit het perspectief van het waarderen van commercieel vastgoed voor de jaarrekening. De scope richting financiering en een verbreding naar andere soorten vastgoed door de banken en toezichhouders levert wel een uitdaging op. Het advies is vanuit een bepaalde scope geschreven en niet alle aanbevelingen passen ook goed op deze bredere scope. De strekking van het PTA advies is dat de taxateur onafhankelijk en deskundig zijn werk verricht en dit vervolgens duidelijk en transparant rapporteert en waardeert. Op dat punt is er geen enkel beletsel om dit van toepassing te laten zijn op alle taxaties van de verschillende soorten vastgoed. Kernwoorden als kwaliteit en transparantie behoren de basis te zijn van elke taxatie.



### 2.3 Opbouw PTA

Het PTA advies is opgebouwd rondom enkele thema's. Bij elk thema zijn meerdere aanbevelingen geformuleerd welke met voorbeelden zijn onderbouwd. Het PTA advies geeft aanbevelingen waarbij de taxateur deze op een passende wijze behoort te implementeren. Er is dus ruimte om al naargelang de feitelijke situatie een passende invulling te geven. Dit betekent niet dat men de aanbevelingen kan negeren. Het is een kwestie van "comply or explain". Je volgt de aanbeveling of je geeft aan waarom je hiervan bent afgeweken. Ook vanuit de verzekeraar is inmiddels een beweging op gang gekomen dat men het PTA advies gebruikt als toetsingsinstrument of de taxateur zijn werk (procesmatig) juist heeft uitgevoerd.

Het PTA advies is geschreven vanuit een "principle-based philosophy". Dit betekent dat het advies bepaalde kaders (een standaard) aangeeft waaraan de taxateur geacht wordt te voldoen. Er is daarbij geen toetsing vooraf maar uitsluitend achteraf (repressief toezicht). Het is de eigen verantwoordelijkheid van de taxateur om zijn grenzen te bepalen en te bewaken. Als een taxateur

aangeeft ergens verstand van te hebben, kan hij zich later nimmer beroepen op onwetendheid of onervarenheid. Dit principe geeft dus meer vrijheid dan een “rule-based philosophy” maar levert ook een veel grotere verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid op.

### **2.3.1 Onafhankelijkheid**

Eén van de belangrijkste thema's rond het taxeren is de onafhankelijkheid van de taxateur. Dit betekent dat de taxateur zich vooraf bij elke opdracht de vraag moet stellen of hij volstrekt onafhankelijk zijn opdracht kan uitvoeren. Dit betekent dat er grenzen zijn aan de betrokkenheid bij de relatie en het object. Dit kan zowel inhoudelijk als financieel zijn. Een taxateur moet duidelijk aangeven of en zo ja, welke relatie (verleden) hij heeft met een opdrachtgever of het te taxeren object. Daarbij zijn ook grenzen gesteld aan de maximale omvang van een opdracht en de orderportefeuille van een opdrachtgever in relatie tot de omzet van een kantoor. De taxateur wordt ook geacht transparant te zijn over de hoogte van zijn beloning waarbij deze beloning niet afhankelijk mag zijn van het taxatieresultaat.

### **2.3.2 (Permanente) educatie**

Elke taxateur moet zijn kennis op orde houden en daarom permanente educatie (PE) volgen. Dat is een basis maar niet voldoende. Elke taxateur zal zich doorlopend moeten verdiepen in actuele (markt)ontwikkelingen en moeten volgen wat er zich binnen de markt van het vastgoed waar hij zich op richt afspeelt. Dit betekent dat een taxateur die zich bijvoorbeeld richt op het taxeren van winkels ook actief de maatschappelijke ontwikkelingen in de sector moet volgen. De taxateur moet in staat zijn de vertaling te maken van de ontwikkelingen in de praktijk van de gebruiker naar de gevolgen die dit heeft voor het vastgoed.

### **2.3.3 Opdracht en Bevestiging**

Elke opdracht moet vooraf worden vastgelegd in een schriftelijke opdrachtbevestiging. Hierop zijn geen uitzonderingen. Dit is een vereiste vanuit zowel internationale regelgeving (IVS en EVS) als vanuit nationale wetgeving (Wwft). Er is een standaard welke elementen minimaal moeten worden opgenomen in een opdrachtbevestiging. Ook vanuit het oogmerk van aansprakelijkheid is het cruciaal om een duidelijke en volledige opdrachtbevestiging te hebben. Zonder een duidelijke en afgebakende opdracht is het voor een taxateur niet mogelijk een juist rapport af te leveren.

### **2.3.4 Werkzaamheden**

Binnen het PTA advies zijn tal van aanbevelingen opgenomen rondom het proces van een taxatie. Welke zaken behoor je te onderzoeken en tot welke diepgang. Hoe moet je aannames en uitgangspunten verantwoorden en onderbouwen enzovoort. Elke stap in het proces moet juist en volledig worden onderbouwd en vastgelegd. Van elk taxatiedossier moet een kloppende “audit-trail” aanwezig zijn. Dit houdt in dat een deskundige derde, achteraf in staat moet zijn om het dossier te kunnen volgen zonder vragen te stellen aan de taxateur. Het dossier moet zo volledig zijn dat alle stappen die de taxateur heeft gezet, zijn te herleiden. De overwegingen van alle gemaakte keuzes zijn daarbij vastgelegd. De auditor kan zien wat de taxateur heeft gedaan, waarom hij dit heeft gedaan en wat de conclusies zijn van hetgeen wat is onderzocht. Dit is de grootste verandering in het taxatieproces als gevolg van het PTA advies. De taxateur gaat niet zozeer anders taxeren, maar gaat wel wezenlijk anders administreren. Dit zal voor veel taxateurs wennen zijn.

### **2.3.5 Kwaliteit**

Bij een goed proces behoort ook het sturen op kwaliteit. Van de taxateur wordt verwacht dat hij zowel intern als extern maatregelen neemt om de kwaliteit van zijn werkproces en het eindproduct te borgen. Dit proces van kwaliteitsmanagement begint met het vastleggen van de werkwijze en procedures. Vervolgens is het aan te raden om bij elke taxatie te werken met een checklist waarin alle stappen zijn benoemd. Dit zorgt enerzijds voor de onderbouwing van de audit trail en voorkomt anderzijds dat bepaalde stappen worden overgeslagen.

Verder behoort bij kwaliteitsmanagement ook het laten toetsen van elk rapport. Het vierogenprincipe is de nieuwe standaard die voor elke taxatie leidend is. Rondom dit principe speelt nog wel een discussie over de aansprakelijkheid. Een taxateur die een rapport mede ondertekent, draagt hoofdelijke aansprakelijkheid voor dat rapport. De verzekeraars stellen vervolgens strenge eisen aan het proces / de werkwijze van de tweede taxateur willen zij deze aansprakelijkheid ook verzekeren. Op dit punt ligt nog een aandachtspunt voor de brancheorganisaties om dit goed te regelen.



## **2.4 Vertaling naar de praktijk**

Elke taxateur zal de vertaling moeten maken van de 28 aanbevelingen naar zijn eigen dagelijkse praktijk. Steeds vaker zal een opdrachtgever verlangen dat de taxateur een "PTA verklaring" aflegt. De taxateur moet zich realiseren dat het afleggen van deze verklaring ook een forse verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid betekent. Afhankelijk van het doel van de taxatie en het soort vastgoed zitten er praktische verschillen in de uitwerking naar de praktijk. Een goede implementatie van het PTA advies vraagt niet alleen om actie van de taxateur maar stelt ook eisen aan de interne organisatie van het kantoor van de taxateur. De AO/IC (Administratieve Organisatie en Interne Controle) zal in lijn moeten zijn met de aanbevelingen om te kunnen voldoen aan die aanbevelingen. In de volgende paragrafen worden enkele aandachtspunten per type vastgoed benoemd.

### **2.4.1 Wonen**

Zoals al eerder aangegeven is de scope van de auteurs heel specifiek geweest. Dit betekent dat het implementeren van het PTA advies binnen de woningtaxaties wel vraagt om enige creativiteit. Zaken als onafhankelijkheid, deskundigheid, een schriftelijke opdrachtbevestiging en een goede dossieropbouw zijn zonder meer ook binnen de woningmarkt uitstekend uit te werken. De aanbevelingen rondom de managementinformatie, de validatie van rekenmodellen en de scenarioanalyse passen minder goed. Voor de taxateur is het goed om een analyse te maken welke punten wel en niet van toepassing zijn en deze ook in zijn PTA verklaring expliciet te benoemen, als deze verklaring wordt gevraagd. Dat het taxatieproces van woningen ook in de lijn, het gedachtengoed van PTA wordt gebracht is passend binnen de actuele maatschappelijke ontwikkelingen. Het PTA heeft aangegeven dat zij geen PTA advies voor de woningmarkt zullen ontwikkelen.

### **2.4.2 Bedrijfsmatig (grootzakelijk versus MKB)**

In het grootzakelijke vastgoed is het PTA advies al de dagelijkse praktijk. Daarbij is wel een belangrijke nuancering dat alle taxateurs weten en begrijpen dat zij hieraan moeten voldoen. De feitelijke uitwerking is per taxateur nog wel sterk wisselend. Voor vele organisaties en taxateurs zijn nog stappen te maken op enkele of meerdere aanbevelingen om ook daadwerkelijk aan de adviezen te voldoen. De manier van werken en administreren verandert als gevolg van de nieuwe eisen. Dat houdt in dat interne processen moeten worden bijgesteld en nieuwe gewoonten aangeleerd.

In het MKB is een begin gemaakt met het implementeren. De aanbevelingen zijn in grote lijnen ook passend voor dit marktsegment. Er zijn wel bepaalde aanbevelingen die vragen om enige creativiteit om deze ook voor deze opdrachtgevers uit te werken. De scope op grootzakelijk vastgoed gaat uit van een bepaalde mate van complexiteit en omvang die in het MKB niet altijd aanwezig is. Met name het vierogenprincipe is in dit marktsegment nog een uitdaging voor vele kleinere kantoren waar maar één taxateur aan is verbonden. Net als bij het wonen zijn de achterliggende principes van het PTA advies uitstekend toe te passen. Het gaat meer om de uitwerking naar de dagelijkse praktijk.

### **2.4.3 A&LV**

In het agrarische en landelijke vastgoed is traditioneel de werkwijze anders. De makelaar en taxateur zijn vaak dezelfde persoon en de onafhankelijkheid wordt wezenlijk anders beleefd. De vakinhoudelijke kennis daarentegen is meestal op een hoog niveau omdat het veel werk is van specialisten. Het implementeren van het PTA advies in deze sector staat net als bij wonen nog aan het begin. De principes worden in belangrijke mate al wel gedragen, maar men worstelt nog met de huidige combinatie van de rollen versus de nu scherpere eisen van onafhankelijkheid.

Net als bij wonen ligt er ook nog een uitdaging om de afwijkende praktijken (denk bijvoorbeeld aan een heel andere manier van waarderen) te vertalen naar een passende toepassing van de aanbevelingen.

Bij de uitwerking van een trainingsdag dient een opleider de 28 aanbevelingen integraal mee te nemen in het programma. De 28 aanbevelingen en de bijbehorende "good practices" zijn daarom opgenomen als bijlage bij deze syllabus.

### 3. Mortgage credit directive

Leerdoel: De cursist is bekend met de relevante aspecten van de MCD voor de makelaar en de taxateur

**Dit onderwerp is alleen van toepassing voor woningmakelaars en taxateurs**

#### 3.1 Kader MCD

De Mortgage Credit Directive (MCD) is een Europese richtlijn gericht op de verstrekking van hypothecaire financieringen, groter dan € 75.000,-, voor woningen van particulieren. Het doel van de MCD is het creëren van een meer uniforme interne markt binnen de EU en het beschermen van de belangen van de consument. De Europese Commissie heeft onder andere het volgende opgenomen in haar overwegingen (Commissie, 2014):

*“Het is derhalve nodig om ervoor te zorgen dat het regelgevingskader van de Unie op dit gebied solide is, strookt met internationale beginselen en adequaat gebruikmaakt van het scala aan beschikbare instrumenten, hetgeen het gebruik kan omvatten van „loan-to-value” — een lening ten opzichte van de waarde, „loan-to-income” — een lening ten opzichte van het inkomen, „debt-to-income” — een schuld ten opzichte van het inkomen, en andere vergelijkbare ratio's, minimumniveaus waaronder geen krediet aanvaardbaar wordt geacht, of andere compenserende maatregelen voor gevallen waarin de onderliggende risico's groter zijn voor de consument of waarin deze nodig zijn om een overmatige schuldenlast voor huishoudens te voorkomen.”*

Het overgrote deel van de richtlijn is gericht op financiële instellingen en de financieel adviseurs. Deels komt echter ook de vastgoedsector aan bod. Er worden aanbevelingen gedaan, die moeten worden overgenomen in nationale wetgeving. De MCD heeft geen rechtstreekse werking maar wordt vertaald in Nederlandse wetgeving waarbij er nog enige ruimte is voor nationale afwijkingen boven het minimaal gestelde niveau. De nationale wetgeving moet effectief in werking treden op uiterlijk 1 januari 2016.

Richting de consument is één van de direct herkenbare zaken de verplichting om bij het verstrekken van een hypotheek altijd een dubbele toetsing uit te voeren. Er moet gekeken worden naar de hoogte van de lening in relatie tot de waarde van het onderpand. Daarnaast moet er voldoende inkomen zijn om rente en aflossing te kunnen betalen. Omdat dit in Nederland al de gangbare praktijk was, verandert er op dit punt niet veel voor de consument. Wel is al enige jaren een discussie gaande tussen Nederland en de Commissie over de maximale omvang van een lening. De grens ligt nu op bijna 100% waar de Europese Commissie eigenlijk deze norm nog 10-15% lager wil hebben. In Nederland is daar geen draagvlak voor omdat onze wijze van kredietverlening ook in de afgelopen crisis solide is gebleken. Het aantal overkrediteringen op de Nederlandse woningmarkt is beperkt en het aantal executies is ook tijdens de crisis relatief laag gebleven.

Voor de taxateur wordt een drietal relevante zaken benoemd:

1. De taxateur moet beschikken over passende beroepskwalificaties.
2. Er moeten richtlijnen zijn voor een juiste en objectieve waardebeoordeling.
3. De kosten van taxaties moeten worden beperkt.

Deze zaken worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

#### 3.2 Deugdelijke procedures voor waardebeoordeling

De wetgever moet zorgen voor een stelsel aan regelgeving dat deugdelijke procedures voor waardebeoordeling borgt. Dit betekent dat er eisen worden gesteld aan het proces en de wijze van rapportering. In de MCD wordt het volgen van IVS/EVS aanbevolen om invulling te geven aan dit deel van de richtlijn. De AFM heeft aangegeven dat zij deze lijn ook volgt. De implementatie zal voor de Nederlandse taxateur geen extra regeldruk opleveren.

#### 3.3 Passende beroepskwalificaties

De overheid moet zorgdragen dat er een systeem is dat borgt dat de taxateur beschikt over de passende beroepskwalificaties. Ook op dit punt zal de implementatie in Nederland niet tot extra regeldruk leiden. De overheid heeft aangegeven dat het NRVT de praktische invulling wordt van deze Europese eis. Met andere woorden, alleen een taxateur ingeschreven in de werkkamer Wonen mag straks nog woningen taxeren die met een hypotheek worden gefinancierd.

### **3.4 Praktische gevolgen**

Naast de hiervoor genoemde punten van passende beroepskwalificaties en de deugdelijke procedures zijn er nog twee zaken welke gevolgen kunnen hebben voor de Nederlandse taxateur. Deze worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

#### **3.4.1 Beperking aan kosten van taxaties**

In de MCD is een zinsnede opgenomen waarin wordt gesteld dat de overheid moet zorgen voor het beperken van de kosten van taxaties. Op dit punt is geen nadere toelichting verstrekt. Voor de Nederlandse woningmarkt worden echter weinig consequenties verwacht. De tarieven van woningtaxaties liggen gemiddeld genomen erg laag, zeker in verhouding tot de tijd die nodig is om aan alle (nieuwe) eisen en plichten te kunnen voldoen. Er is ook geen maatschappelijk of politiek debat waaruit blijkt dat de huidige tarieven worden gezien als te hoog. Het blijft op dit moment een (politieke) inschatting of en hoe de wetgever deze aanbeveling zal vertalen.

#### **3.4.2 Verplichte hertaxaties**

Een laatste interessant punt uit de MCD is de eis dat banken de waarde van de onderpanden waarop zij financiering hebben verstrekt periodiek in kaart moeten brengen. Dit houdt in dat woningen waarop een hypotheek rust van meer dan € 75.000,- minimaal eens in de drie jaar moeten worden getaxeerd. De EU heeft daarbij aangegeven dat de WOZ-beschikking niet (altijd) afdoende zal zijn. Een belangrijk nadeel van de WOZ-beschikking is dat hierbij de woning niet feitelijk wordt opgenomen. Er is dan geen inschatting van de feitelijke situatie gemaakt door de taxateur. De verwachting is dat afhankelijk van de "loan-to-value" de WOZ al dan niet zal volstaan. In die gevallen waarin dat niet voldoende is, zal een "full valuation" moeten worden uitgevoerd. Dit betekent dat er na 2016 veel meer taxaties moeten worden uitgevoerd voor lopende financieringen. De kosten hiervan komen in principe voor rekening van de hypotheekgever (geldnemer).

## 4. Het nieuwe register NRVT

Leerdoel: De cursist is zich bewust van de veranderingen die het nieuwe register met zich meebrengt. De cursist kan reflecteren op zijn eigen rol / taakopvatting in relatie tot de (inter)nationale regelgeving.

Begin 2015 is het nieuwe register van taxateurs opgericht: het NRVT (zie <http://www.nrvt.nl>). Op aandrang van de toezichthouders AFM en DNB worden alle taxateurs uit de nu nog verschillende registers zoals VastgoedCert, CRMT en RICS ondergebracht in één register. Het doel van de stichting NRVT is om de kwaliteit van taxateurs en hun rapporten te verhogen en te borgen. Aanleiding hiervoor is geweest de verschillende schandalen die de sector heeft meegemaakt. Daarnaast wordt in het kader van Europese regelgeving meer transparantie en uniformiteit verlangd rondom taxaties met derdenwerking.

Het NRVT is een onafhankelijke stichting waarvan het bestuur gevormd wordt door alle belanghebbenden. Het gaat daarbij om zowel (vertegenwoordigers van) taxateurs als de gebruikers en toezichthouders. De sector heeft zelf geen meerderheid in het centrale bestuur om ook op dit punt de onafhankelijkheid te borgen.

### 4.1 Verdeling in werkkamers

Een maatschappelijke trend is dat men van een professional steeds meer specialisatie verwacht. De taxateur kan geen verstand hebben van alle soorten vastgoed op alle plekken in Nederland. Daarom dwingen de markt en de toezichthouders de taxateur om keuzes te maken. Daarbij worden overigens maar beperkte keuzes voorgeschreven. Het primaat ligt daar waar het behoort: bij de taxateur. Het is aan de taxateur om een inschatting te maken of hij zich capabel acht om een bepaalde taxatie uit te voeren. Op dit punt is sprake van een "principle-based" regeling. Dit houdt in dat vanuit het NRVT wel kaders worden gesteld, maar dat de taxateur daarbinnen zijn eigen verantwoordelijkheid moet nemen.

Er wordt in de basis een onderscheid gemaakt in een viertal hoofdrichtingen welke zijn ondergebracht in respectievelijke kamers. Het gaat daarbij om de werkkamers:

- Wonen
- Bedrijfsmatig vastgoed (BV)
- Agrarisch en landelijk vastgoed (A&LV)
- WOZ

De scheiding is vergelijkbaar met de huidige verdeling van de werkkamers zoals deze wordt gehanteerd binnen VastgoedCert. De kamer WOZ is een kopregister. Dit houdt in dat een taxateur in één van de andere kamers moet staan om vervolgens ook in het WOZ register te kunnen worden opgenomen. Voor elke werkkamer gelden specifieke vereisten voor de toetreding.

Een wezenlijk verschil met de huidige registers is de uitbreiding van de eis om in de werkkamer te kunnen blijven. Naast het volgen van verplichte permanente educatie moet een taxateur per ingeschreven werkkamer minimaal tien taxatierapporten per jaar kunnen overleggen. Dit betekent dat men dus praktiserend moet zijn om ingeschreven te kunnen blijven.

#### 4.1.1 Afbakening

De afbakening per werkkamer is gebaseerd op het soort vastgoed; wonen, bedrijfsmatig of landelijk. De verdere verbijzondering dan wel regionale beperking van een werkgebied wordt overgelaten aan de taxateur dan wel aan aanvullende eisen van een opdrachtgever. Een uitzondering hierop vormt het deelregister GZ (Grootzakelijk Vastgoed) of SV (special valuation). Binnen de kamer BV bestaat de mogelijkheid voor een taxateur om een aanvullende registratie te krijgen voor het deelregister. Dit deelregister is gericht op zakelijk vastgoed waarbij de complexiteit van het waarderingsproces groter dan gemiddeld is. Het gaat hierbij om regulier commercieel vastgoed met een getaxeerde waarde hoger dan vijf miljoen maar ook om zaken als exploitatiegedreven vastgoed en incurant vastgoed (de specials). Een taxateur die uitsluitend staat ingeschreven in de kamer BV mag dus geen taxatie uitvoeren die in het segment GZ/SV valt maar andersom dus wel.

#### **4.1.2 Rechten en plichten als NRVV-lid**

Elke gecertificeerde taxateur is gebonden aan de algemene gedrags- en beroepsregels. Daarnaast kent elke werkkamer een aanvullend reglement waarin eventuele specifieke zaken worden geregeld. De gedrags- en beroepsregels richten zich op zaken als ethiek, onafhankelijkheid en deskundigheid.

In het reglement van de werkkamer staan de meer vakinhoudelijke zaken benoemd. Er is door het NRVV een duidelijke koppeling gelegd tussen de internationale regelgeving, het PTA advies en de reglementen.

### **4.2 Tuchtrect**

Het sturen op kwaliteit en betrouwbaarheid betekent ook dat de taxateur daarop mag worden aangesproken. Daarom is er voor gekozen om gekoppeld aan het nieuwe register ook een onafhankelijke tuchtrectspraak in te richten. Elke taxateur aangesloten bij het NRVV is straks automatisch onderworpen aan deze tuchtrectspraak. Op het moment van het schrijven van deze syllabus zijn uitsluitend de contouren bekend. De uitwerking van de tuchtrectspraak zal de komende periode worden vormgegeven.

#### **4.2.1 Interne rechtspraak**

Verschillende brancheorganisaties kennen nu nog hun eigen vorm van interne rechtspraak. De RICS kent een interne vorm van discipline maar heeft arbitrage uitbesteed aan een onafhankelijk en internationaal erkend arbitrage instituut in het betreffende land. Het lid heeft hierbij zelf een keuze waarbij ze aansluit. Deze keuze moet wel vooraf kenbaar zijn. De NVM kent zowel een commissie lidmaatschapszaken (disciplinaire maatregelen) als de eigen tuchtrectchter op regionaal niveau. Het verwijt bij een interne rechtspraak kan zijn dat op dat moment de slager zijn eigen vlees keurt. De praktijk van de interne rechtspraak bij de NVM heeft de afgelopen jaar bewezen (in belangrijke mate) onafhankelijk te functioneren. De vraag is of de brancheorganisaties een eigen vorm van interne rechtspraak behouden naast het tuchtrect van het NRVV. Disciplinaire maatregelen binnen een vereniging zullen altijd mogelijk blijven naast het register.

#### **4.2.2 Aansprakelijkheid**

Bij een onafhankelijk toezicht en een aanspreekbaarheid van de taxateur behoort ook de aansprakelijkheid van de taxateur. De taxateur kan aansprakelijk worden gesteld als hij zijn werk niet naar behoren heeft uitgevoerd. Deze aansprakelijkheid kan worden ingeroepen door zowel de opdrachtgever als door de belanghebbende voor zover de taxateur in zijn rapport de derdenwerking heeft benoemd.

Vanuit het NRVV wordt aan de taxateur de eis gesteld dat hij verzekerd moet zijn tegen de beroepsaansprakelijkheid. De hoogte van de dekking moet passend zijn bij de door hem verrichte activiteiten. Daarnaast zijn er steeds meer opdrachtgevers die op dit punt (aanvullende) eisen stellen.

#### **4.2.3 Verantwoordelijkheid**

Net als bij het PTA advies is binnen het NRVV gekozen voor de "principle based philosophy" (zie paragraaf 2.3). De verantwoordelijkheid voor de afbakening van de toegestane activiteiten en het voldoen aan wet- en regelgeving en aanbevelingen ligt primair bij de taxateur zelf. Er wordt repressief toezicht gehouden. Wel zal het NRVV een systeem inrichten om de kwaliteit van taxateurs en hun rapporten periodiek te toetsen.

### **4.3 Minimale vereisten instroom en doorstroom**

Nog niet voor alle kamers zijn de eisen voor instroom en doorstroom vastgesteld. De strekking op dit moment lijkt te zijn dat instroom mogelijk is voor die taxateur die nu staat ingeschreven in één van de bestaande registers (VastgoedCert, CRMT, RICS, REV). Verder moet men aantonen dat men actief is in de taxatiepraktijk en bij is met de educatieverplichtingen. Bij inschrijving (en verlenging) moet elke taxateur een VOG (Verklaring Omtrent het Gedrag) aanleveren. Voor de mogelijke specialisatie GZ/SV is de wens om een bachelor diploma als basiseis te stellen. Op dit punt is echter nog geen definitief standpunt.

Wat verandert ten opzichte van de huidige registers is dat om ingeschreven te blijven men ook daadwerkelijk actief moet zijn. Een taxateur moet jaarlijks per ingeschreven kamer in principe minimaal tien taxaties uitvoeren om ingeschreven te blijven. Deze eis komt voort uit het behouden van vaardigheid en zal zeker gevolgen hebben voor het aantal ingeschrevenen per kamer. De eis van het

volgen van permanente educatie blijft bestaan net als bij VastgoedCert. De exacte invulling van deze permanente educatie is nog niet in detail uitgewerkt.

#### **4.4 Relatie met PTA, IR en branche- / beroepsorganisaties**

Het NRVT lijkt vooralsnog (nagenoeg) geen aanvullende of afwijkende eisen te stellen ten opzichte van de zaken zoals benoemd in het PTA advies en de IVS of EVS. Het NRVT stelt eisen aan de taxateur dat deze onafhankelijk en deskundig is en zich houdt aan de (inter)nationale standaard. De focus van het NRVT is gericht op taxaties met een zogenaamde derdenwerking.

##### **4.4.1 Makelen versus taxeren**

Eén van de meeste heikele discussies in de sector op dit moment is de vraag of en hoe er een scheiding moet komen tussen makelen en taxeren. Sectorbreed is inmiddels erkend dat makelen en taxeren een verschillende professie zijn. Voor beide professies gelden andere eisen aan vakbekwaamheid en aan competenties. Er zijn uiteraard ook vele overeenkomsten maar zeker ook verschillen. Daarom wordt het vak van de makelaar gezien als een ander vak dan dat van de taxateur.

Dat er sprake is van twee verschillende professies wil niet zeggen dat een persoon niet beide kan of mag beheersen. Ook naar de toekomst toe blijft het mogelijk om zowel makelaar als taxateur te zijn. Dat wil niet zeggen dat er niet iets verandert. Tot voor kort was het voor de meeste taxateurs vanzelfsprekend dat als men betrokken is bij een transactie men vervolgens geen taxatie van hetzelfde object uitvoert. Hierbij geldt een afkoelingsperiode welke binnen het NRVT is gesteld op drie jaar na het moment van bemiddelen / adviseren. Overigens is die afkoelingsperiode eenzijdig. Als men een object heeft getaxeerd mag in principe voor dit pand al de volgende dag worden bemiddeld. Het gaat er om dat op het moment van taxeren, de taxateur onafhankelijk is.

De toezichthouder verlangt een scheiding niet langer op objectniveau maar op relatieniveau. Dit gaat dus veel verder dan men gewend is. Binnen het NRVT is gekozen voor een opzet waarbij een "Chinese Wall" binnen een organisatie kan worden ingericht. Op dat moment mag dezelfde organisatie wel makelen en taxeren voor dezelfde opdrachtgever mits er een waterdichte scheiding is tussen de makelaars en de taxateurs binnen die organisatie.

De AFM heeft aangegeven de constructie van een "Chinese Wall" niet te accepteren. Zij wil dat de taxateur dezelfde lijn volgt als de accountants en de advocatuur. Op het moment dat een persoon van een organisatie is betrokken in een advies- of bemiddelingsopdracht mag de hele organisatie achter die persoon niet meer taxeren voor die opdrachtgever of de daaraan verbonden organisaties. Aan beide zijden wordt dit doorgetrokken tot de uiteindelijke belanghebbende. Het scheiden van activiteiten in een aparte BV voor taxeren en voor makelen biedt op dat moment geen oplossing. Deze discussie is actueel en wordt achter de schermen gevoerd. De AFM persisteert al bijna twee jaar in dit standpunt en de kans is aanzienlijk dat zij op dit punt haar zin doordrijft. Zij kan weliswaar niet rechtstreeks de reglementen van het NRVT amenderen, maar kan wel eisen stellen aan de taxatierapporten. De AFM doet dit via de eisen die zij oplegt aan de bij haar onder toezicht staande instellingen (banken, accountants etc.). Deze worden verplicht uitsluitend te werken met taxatierapporten die voldoen aan de door de AFM gestelde eisen en op dat punt kan zij de sector dwingen mee te gaan in haar standpunt.

## 5. Het taxatieproces

Leerdoel: De cursist beheerst het integrale proces om op een juiste wijze te komen van een aanvraag tot een afgerond taxatierapport.

Voor elke taxatie geldt op hoofdlijn een vergelijkbaar proces dat uit enkele fasen bestaat. Bij elke fase behoren vervolgens stappen (acties). Het is aan te raden voor elke taxateur om een checklist te maken welke hij volgt bij het uitvoeren van een taxatie. Een voorbeeld van een dergelijke checklist is ook opgenomen in de reglementen van het NRVt. Op het moment van het schrijven van deze syllabus is deze checklist nog in concept en nog niet vrijgegeven voor publicatie. Voor de actuele stand wordt verwezen naar de website van het NRVt.

Een checklist verkleint de kans dat de taxateur stappen vergeet en daarnaast is het achteraf een goede basis voor de "audit trail". Elke taxateur zal een standaard checklist moeten afstemmen op het type vastgoed dat hij taxeert en de werkwijze van zijn eigen (interne) organisatie.

### 5.1 Doel en standaard

Elke taxatie begint met de vraag wat het doel is van de taxatie. Pas als het doel helder is, kan de taxateur zijn voorbereidingen treffen en de juiste vragen stellen aan de opdrachtgever.

Bij elk doel hoort een bepaalde standaard. Vervolgens is uit de standaard en in relatie tot het doel het juiste waardebegrip te destilleren. De volgorde is dus altijd:

<b>DOEL</b>	<b>-&gt;</b>	<b>STANDAARD</b>	<b>-&gt;</b>	<b>WAARDEBEGRIP</b>
-------------	--------------	------------------	--------------	---------------------

Over de waarderingsmethode wordt in de internationale standaarden geen uitspraak gedaan welke moet worden gehanteerd anders dan dat de taxateur een "geëigende methode" moet toepassen. De mogelijke methodieken staan beschreven in hoofdstuk 1.

### 5.2 Het taxatieproces

Zoals eerder omschreven bestaat elk taxatieproces uit elkaar logisch opvolgende stappen. Op hoofdlijn bestaat elk taxatieproces uit de volgende fasen:

1. Vaststellen en vastleggen opdracht
2. Administratief onderzoek (desk research)
3. Opname locatie
4. Waarderen en rapporteren
5. Administratieve afhandeling
6. Kwaliteitscontrole en aftersales

De verschillende fasen in het proces bestaan elk weer uit verschillende stappen. Op hoofdlijn dan wel thema zijn deze voor alle soorten vastgoed gelijk. In de uitwerking kunnen uiteraard wel verschillen zitten. Vanuit het PTA advies en de internationale regelgeving worden eisen gesteld aan de breedte en de diepgang van de onderzoeken c.q. activiteiten welke de taxateur moet uitvoeren. Daarbij moet altijd worden gekeken naar het doel en de bijbehorende standaard.

De volgorde in de verschillende fasen kent een bepaalde logica. De taxateur moet de opdracht eerst vaststellen om de vervolgstappen te kunnen benoemen. De rapportage en de administratieve afhandeling zullen altijd aan het einde zitten. De opname van de locatie en het administratieve onderzoek lopen in de praktijk vaak door elkaar heen. Bepaalde zaken zoals de afbakening van het object moet men voor de opname al vaststellen voor de opdrachtbevestiging terwijl men marktreferenties ook na de opname kan uitzoeken. De kwaliteitscontrole behoort een doorlopend aandachtspunt te zijn gedurende het gehele proces.

Een belangrijk verschil met de algemene praktijk uit het verleden is dat van elk dossier achteraf een audit trail aanwezig moet zijn. Dit houdt in dat een deskundige derde, achteraf in staat moet zijn om op basis van het dossier alle werkzaamheden en overwegingen van de taxateur te kunnen herleiden en kunnen volgen. Dit betekent dat elke stap in het dossier moet worden vastgelegd, inclusief de eventuele overwegingen als bepaalde keuzes zijn gemaakt. De auditor moet het administratieve spoor behorende bij het dossier kunnen volgen, zonder vragen te hoeven stellen aan de auditeer (de taxateur). Ook vanuit de beroepsaansprakelijkheidverzekeraar wordt inmiddels deze eis gesteld. In

het geval van een eventuele claim kan een goed onderbouwd dossier met een volledige audit trail, een enorme beperking van de aansprakelijkheid betekenen.

Een audit trail betekent dus niet dat een taxateur ineens heel anders zijn waardering gaat doen. Het verschil is dat hij vastlegt wat hij heeft gedaan en waarom hij het zo heeft gedaan. De eerder genoemde checklist is dan een belangrijk hulpmiddel om deze audit trail te ondersteunen. Een goed proces is het begin van het leveren van een kwalitatief rapport. Let wel: het is een randvoorwaarde maar geen garantie.

### **5.3 De opdrachtbevestiging**

Elke taxatieopdracht behoort net als elke bemiddelingsopdracht te worden vastgelegd in een schriftelijke opdrachtbevestiging. Deze eis komt voort uit zowel het PTA, de internationale regelgeving als de Wwft. Er zijn minimale vereisten welke zaken moeten worden opgenomen in een opdrachtbevestiging. In de IVS 101 (IVSC, 2014) is duidelijk benoemd welke zaken moeten opgenomen:

- a) Benoeming en status van de taxateur
- b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers
- c) Doel van de taxatie
- d) Onderwerp van de taxatie
- e) Basis van waarde
- f) Taxatiedatum
- g) Omvang van de onderzoeken
- h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert
- i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten
- j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie
- k) Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de IVS
- l) Beschrijving van het rapport

Ook in het PTA advies en in de EVS is een vergelijkbare opsomming opgenomen. Er zijn geen vormvereisten voor de opdrachtbevestiging. Wel zijn door verschillende brancheorganisaties modellen opgesteld. Het is aan de taxateur om een vorm te kiezen waarbij dit overigens ook elektronisch kan. Formeel moet de opdracht zijn bevestigd voor aanvang van de werkzaamheden. In praktische zin zal de taxateur vaak zijn werkzaamheden al starten voordat de opdracht voor akkoord getekend retour is ontvangen.

Zoals ook bij de checklist is aangegeven is een goede opdrachtbevestiging een essentieel onderdeel voor de afbakening van de aansprakelijkheid van de taxateur. De taxateur is uitsluitend verantwoording verschuldigd aan die partijen welke hij in het rapport als zodanig heeft benoemd. Dit betekent dat de taxateur in zijn opdrachtbevestiging en later in het rapport afbakt voor wie het rapport is bestemd en welke beperkingen gelden voor publicatie. Het niet hebben van een schriftelijke en ondertekende opdrachtbevestiging betekent een overtreding van de Wwft en kan leiden tot ongelimiteerde aansprakelijkheid in combinatie met uitsluiting op de verzekering.

### **5.4 Onderzoek en opname**

Voor elke taxatie zal de taxateur informatie moeten verzamelen en de locatie op moeten nemen. Het administratieve onderzoek bestaat grofweg uit de volgende aandachtspunten:

- Privaatrechtelijk onderzoek (Kadaster, erfdiensbaarheden, huurcontracten, etc.)
- Publiekrechtelijk onderzoek (Bodem, bestemming, BAG, vergunningen)
- Financieel (WOZ, cashflow, eigenaarslasten)
- Marktgegevens en referenties

Afhankelijk van het type vastgoed en de soort vraag zal de nadruk verschillen. Voor een woning in eigen gebruik is een onderzoek naar huurcontracten niet relevant. Bij een herbouwwaarde speelt de bestemming weer geen rol. De taxateur zal daarom bij elke opdracht moeten nadenken wat hij moet onderzoeken, wat zijn bronnen zijn en wat de uitkomsten betekenen voor de waardering.

Het opvragen van referenties is breder dan menig taxateur inschat. Het gaat hierbij niet alleen om de vergelijkbare markttransacties maar ook om een inschatting van de markt van de gebruiker. Bij



woningen voor eigen gebruik beperkt de marktanalyse zich vooral tot referentietransacties. Echter, ook bij woningen moet de taxateur bijvoorbeeld nadenken over demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en de gevolgen die deze ontwikkelingen kunnen hebben op de waardering. Bij commercieel vastgoed is van belang of de huurder "financieel gezond" is. Als de huurder geen goed toekomstperspectief heeft, heeft dit gevolgen voor de waardering. Daarom zal de taxateur zich ook moeten verdiepen in de gebruiker en de markt waarin de gebruiker acteert. Dit betekent niet dat een taxateur de doopceel van een huurder moet lichten en ook hoeft hij geen volledige bedrijfskundige analyse te maken. Van de taxateur mag wel worden verwacht dat hij beoordeelt of de bedrijfsvoering van de huurder op hoofdlijnen levensvatbaar is. Het gaat dan om vragen als passen de actuele huisvestingslasten globaal binnen de bedrijfsvoering; wat is het algemene toekomstperspectief voor de sector waarin de huurder actief is enzovoorts. Als in de huidige markt een lokale CD winkel moet worden getaxeerd zal dat een andere continuïteitsverwachting opleveren dan bijvoorbeeld een supermarkt van één van de grote ketens. Deze verwachting zal zich vervolgens vertalen in de waardering. Een belangrijke bron voor de beoordeling van de gebruiker dan wel huurder zijn bijvoorbeeld branchecijfers (bedrijf vergelijkend onderzoek). Ook zaken als demografie en maatschappelijke ontwikkelingen spelen daarbij een rol.

## **5.5 Het taxatierapport**

Het ultieme eindproduct van elk taxatieproces is het taxatierapport. Ook hierbij geldt dat de vorm en inhoud wordt bepaald vanuit het doel en vervolgens door de standaard. Een fiscale taxatie zoals de WOZ kent hele andere eisen aan de rapportage dan een taxatie voor woningfinanciering. In de meeste standaarden is opgenomen welke inhoudelijke vereisten worden gesteld aan een taxatierapport. Vanuit geen enkele standaard wordt een bepaald format voorgeschreven. Vanuit brancheorganisaties, opdrachtgevers of validatie-instituten kan wel een bepaald format worden voorgeschreven.

### **5.5.1 Inhoudelijke vereisten**

De standaard bepaalt de inhoud van het taxatierapport. Verder worden verschillen deels bepaald door het type vastgoed dat moet worden getaxeerd. Op hoofdlijnen omvat elk rapport dezelfde onderwerpen. De uitwerking en de diepgang zullen wel verschillen. De inhoud van een taxatierapport staat onder andere beschreven in de IVS 103. De volgende onderwerpen moeten minimaal voorkomen in het rapport:

- a) Benoeming en status van de taxateur
- b) Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers
- c) Doel van de taxatie
- d) Onderwerp van de taxatie
- e) Basis van waarde
- f) Taxatiedatum
- g) Omvang van de onderzoeken
- h) Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert
- i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten
- j) Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie
- k) Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met de IVS
- l) Taxatiebenadering en de redenen erachter
- m) Bedrag van de taxatie of taxaties
- n) Datum van het taxatierapport

Het PTA, het NRVT en ook de EVS kennen een vergelijkbare opsomming. De indeling en vormgeving is in principe vormvrij.

### **5.5.2 Aandachtspunten en modellen voor woningtaxaties**

Bij woningtaxaties bestaat het overgrote deel uit taxaties voor financiering. Daarbij is door de Nederlandse banken een landelijk vastgesteld model voorgeschreven: het Taxatierapport financiering woonruimte, vastgesteld door het CHF, de NVM, VastgoedPRO en de VBO. Alle bekende validatie-instituten zoals de Taxateursunie en het NWWI werken op basis van dit model. De inhoudsopgave van dit model is in lijn met de IVS 103.

Als voor een ander doel dan woningfinanciering moet worden getaxeerd, moet de taxateur een inschatting maken in hoeverre dit model bruikbaar is. Als er bijvoorbeeld sprake is van een taxatie van de herbouwwaarde zal dit model niet geschikt zijn.

### **5.5.3 Aandachtspunten en modellen voor zakelijke taxaties**

Voor zakelijk vastgoed is recentelijk door de NVM een model ontwikkeld voor het taxeren van commercieel vastgoed voor financieringsdoeleinden. Dit model is in de basis in lijn met IVS 103. De onderbouwing van de referenties beperkt zich echter tot objectreferenties.

Door de grote verscheidenheid in soorten vastgoed (winkels, kantoren, maatschappelijk vastgoed enzovoort) en het grote verschil in financiële belangen maken de meeste taxateurs gebruik van een eigen rapportopbouw. Bij het zakelijke vastgoed worden in verhouding ook meer taxaties voor andere doeleinden gevraagd dan bij woningen. Voor een taxatie voor de jaarrekening of voor beleidsmatige vraagstukken, komen vaak andere vragen naar voren waar het rapport een antwoord op moet geven.

### **5.5.4 Waarderingsmethoden**

Het taxatierapport heeft uiteindelijk tot doel het vaststellen van de waarde door inzicht te geven in alle relevante feiten en omstandigheden. In de rapportage behoort dan ook een duidelijke toelichting te staan op de gehanteerde methode(n). Het eventuele gebruikte rekenmodel dient duidelijk en transparant te zijn. De methoden welke kunnen worden toegepast staan omschreven in paragraaf 1.4.

## 6. Bibliografie

- Berkhout/Roggeveen. (2015). *Praktijkhandreiking Nederlandse Vastgoedtaxaties commercieel vastgoed*. Nieuwegein: NVM.
- Commissie, E. (2014). *RICHTLIJN 2014/17/EU VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD*. Opgehaald van inzake kredietovereenkomsten voor consumenten met betrekking tot voor bewoning bestemde onroerende goederen en tot wijziging van de Richtlijnen 2008/48/EG en 2013/36/EU en Verordening (EU) nr. 1093/2010.
- Hordijk, P. D. (2015). *PE PTA en EVS hordijk*.
- IVSC. (2014). *RICS Red Book*. London: RICS.
- PTA, (. T. (2013). *Goed gewaardeerd vastgoed (28 aanbevelingen)*. NBA.
- PTA, (. T. (2014). *Good Practices; voorbeelden voor de praktijk*. NBA.
- RICS. (2012). *RL Executiewaarde en Gedwongen verkoop verkoopwaarde. RL Executiewaarde en Gedwongen verkoop verkoopwaarde*.
- RICS. (2012). *Sustainability and commercial property valuation, 1st edition*. *Sustainability and commercial property valuation, 1st edition*.
- RICS. (2014). *Red Book*. Londen: RICS.
- Tegova. (2015). *Blue Book*. Brussel: Tegova.