



Addendum Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed

Vastgesteld 19 november 2015

Vervangt de versie van 30 september 2015

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



Inhoud

1	Definities	3
2	Toepassingsbereik	4
3	Kwaliteitseisen aan de geregistreerde taxateur	6
4	Taxatiewerkzaamheden	8
5	Slotbepalingen	9
6	Bijlagen	10

Gelet op de wens te komen tot algemene regels voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst ten aanzien van grootzakelijk vastgoedobjecten;

Gelet op het doel de kwaliteit van de beroepsgroep en de professioneel kritische instelling van de taxateur te bevorderen en te waarborgen, alsmede ongewenste gedragingen in het kader van de beroepsuitoefening te voorkomen, een en ander met het oog op de verantwoordelijkheid van de taxateur te handelen in het publiek belang;

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

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

Stelt de centrale raad het volgende reglement vast, welk besluit van de centrale raad op grond van artikel 6.3 van de statuten van de stichting NRVT is bekrachtigd door het bestuur:

1 Definities

Voor de definities wordt verwezen naar het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

2 Toepassingsbereik

- 2.1 Dit reglement is van toepassing op de geregistreerde taxateur die een professionele taxatiedienst verricht die betrekking heeft op een vastgoedobject of een complex van met elkaar samenhangende vastgoedobjecten op één locatie die een (markt-)waarde vertegenwoordigen die gelijk aan of hoger is dan € 5.000.000,- per individueel vastgoedobject of per vastgoedcomplex. Voor het bepalen van het toepassingsbereik voorafgaand aan de professionele taxatiedienst kan bijvoorbeeld de WOZ-waarde of de koopsom een leidraad zijn.
- 2.2 Dit reglement is voorts van toepassing op de geregistreerde taxateur die een professionele taxatiedienst verricht die betrekking heeft op bedrijfsgerelateerde objecten, ook indien deze een lagere waarde dan € 5.000.000,- hebben. Onder bedrijfsgerelateerd object wordt verstaan elk type vastgoedobject dat is ontworpen voor een specifiek bedrijfstype waar de waarde van het vastgoedobject hoofdzakelijk afhankelijk is van het handelspotentieel van dat bedrijf (exploitatiegebonden vastgoed) en waarvan de waarde doorgaans niet (eenvoudig) bepaald wordt door vergelijkingsmethoden.
- 2.3 Voorts is dit reglement van toepassing op taxaties van complexe vastgoedobjecten, waaronder worden verstaan taxaties van vastgoedobjecten waarvoor specialistische kennis is vereist en waarbij sprake is van meer dan gebruikelijke bijzonderheden ten aanzien van het object of de relevante markt. Te denken valt aan taxaties van incurant vastgoed (ziekenhuis, energiecentrale), zorgvastgoed, vastgoed waarvan het lastig is om directe vergelijkingen te vinden zoals herontwikkelingen (residuele grondwaarde), commercieel vastgoed waarvan de waardering meer dan gemiddeld complex is door erfpachtconstructies, geen of weinig marktreferenties bestaan, sprake is van leegstand, grootschalige renovaties, gemengde bestemmingen, complexe contracten, uitzonderlijk groot, buiten verhouding op een bepaalde locatie, grootschalig corporate vastgoed, grootschalig institutioneel beleggingsvastgoed en grootschalig en complex ontwikkelingsvastgoed.
- 2.4 Daar waar twijfel bestaat of op een object het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed of Addendum Grootzakelijk Vastgoed van toepassing is, is het aan de professionaliteit van de taxateur om te beoordelen of de uitvoering van de professionele taxatiedienst, naar de omstandigheden beoordeeld, valt onder het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed of onder het Addendum Grootzakelijk Vastgoed en zal hij dit toelichten in het taxatierapport. Dit laat onverlet dat de taxateur alvorens de taxatieopdracht te aanvaarden, vast dient te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst uit te voeren.
- 2.5 Hierna worden de in paragraaf 2.1, 2.2 en 2.3 genoemde professionele taxatiediensten aangeduid als professionele taxatiedienst GZV.

- 2.6 De Algemene gedrags- en beroepsregels zijn, tenzij uitdrukkelijk aangegeven, onverkort van toepassing op de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst GZV verricht.
- 2.7 Het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed is, tenzij uitdrukkelijk aangegeven, onverkort van toepassing op de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst GZV verricht. Onderhavig reglement vormt hierop een aanvulling.
- 2.8 Voor zover op de professionele taxatiedienst GZV wet- en regelgeving van toepassing is, prevaleert deze boven onderhavig reglement.
- 2.9 Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:
- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en vice versa;
 - een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en vice versa;
 - een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.
- 2.10 In het kader van doorlopend toezicht van het NRVT, neer te leggen in een nader reglement, zal worden getoetst of de geregistreerde taxateur voldoet aan de vereisten in dit reglement en is hij daarvoor onderworpen aan het tuchtrecht van het NRVT.

Uitzonderingen

- 2.11 Dit Addendum is niet van toepassing op de professionele taxatiedienst voor verzekeringsdoeleinden en woz-doeleinden alsmede ten aanzien van vastgoedobjecten die bij een andere werkkamer zijn ondergebracht en waarvoor het voor die werkkamer specifieke reglement van toepassing is, ook als zij vallen onder de definitie van GZV. Uitzonderd van dit Addendum zijn in ieder geval de professionele taxatiedienst ten aanzien van:
- de woning voor eigen gebruik;
 - landelijk en agrarische vastgoedobjecten zoals bedoeld in het Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV).

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

3 Kwaliteitseisen aan de geregistreerde taxateur

- 3.1 De geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst ten aanzien van GZV wil verrichten, dient zich er voorafgaand aan de aanvaarding van de taxatieopdracht van te vergewissen dat hij daarvoor over voldoende vakbekwaamheid beschikt (zie artikel 9 van de Algemene gedrags- en beroepsregels).
- 3.2 In ieder geval dient hij te voldoen aan de volgende vereisten om aan te tonen dat hij beschikt over voldoende vakbekwaamheid.

Opleidingsvereisten

- 3.3 De geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst GZV wil verrichten dient ten minste te beschikken over een bachelor diploma van een erkende instelling voor hoger onderwijs, bijvoorbeeld in de richting bedrijfskunde, vastgoedkunde, bouwkunde, economie, rechten of planologie.
- 3.4 Voor zover de opleiding achter paragraaf 3.3 daarin niet voorziet, dient hij daarnaast met goed gevolg een opleiding te hebben afgerond waarmee de geregistreerde taxateur de vereiste kennis heeft verkregen voor het kunnen verrichten van de professionele taxatiedienst ten aanzien van GZV, waaronder bijvoorbeeld op de gebieden bouwkunde, economie, privaat, publiek en fiscaal recht, financiën en/of taxaties.
- 3.5 Voor zover de geregistreerde taxateur niet aan deze vereisten voldoet, dient hij met goed gevolg een door het NRVV erkend assessment af te ronden waaruit blijkt dat hij beschikt over de vereiste kennis voor het verrichten van de professionele taxatiedienst GZV.
- 3.6 Een en ander laat onverlet dat de geregistreerde taxateur zijn vakbekwaamheid overeenkomstig artikel 8 van de Algemene gedrags- en beroepsregels op het vereiste peil dient te houden.

Werkervaring

- 3.7 De geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst GZV wil verrichten, dient aan te tonen:
- dat hij zich in de praktijk overwegend bezig houdt met taxatiewerkzaamheden; en
 - dat hij beschikt over minimaal 7 jaar professionele werkervaring op het gebied van taxeren; en
 - dat hij per jaar ten minste 10 taxaties verricht ten aanzien van GZV in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten.

- 3.8 Voor zover de geregistreerde taxateur niet in staat is 10 taxaties GZV per jaar te verrichten, dient hij aan te tonen dat hij niettemin over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst GZV te verrichten, bijvoorbeeld door aan te tonen dat hij per jaar een aantal zeer omvangrijke specialistische taxaties verricht in overeenstemming met de daarvoor geldende vereisten en dat deze werkzaamheden meer dan 50% van de totale werkzaamheden vormen.

4 Taxatiewerkzaamheden

- 4.1 In aanvulling op de vereisten in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed geldt in algemene zin dat de geregistreerde taxateur zijn taxatie van GZV uitbreider dient te onderbouwen en toe te lichten dan de taxatie van BV. De gedachte daarachter is dat de taxatie van GZV vanwege de omvang en complexiteit een verdergaande impact heeft in het maatschappelijk en economisch verkeer. Juist die omvang en complexiteit vergen een verdergaande mate van vakbekwaamheid van de geregistreerde taxateur die uit het taxatierapport moet blijken.
- 4.2 Bij de volledige taxatie van GZV dient de geregistreerde taxateur in het beschrijvende deel van het taxatierapport nadrukkelijk aandacht te besteden aan de risico's en zijn (markt)visies, zowel algemeen als lokaal/regionaal, met betrekking tot het getaxeerde vastgoedobject. Zijn overwegingen en bevindingen legt hij op zorgvuldige en transparante wijze vast in het taxatierapport.
- 4.3 In het geval van een hertaxatie kan de geregistreerde taxateur de risico's en (markt)visies met betrekking tot het getaxeerde vastgoedobject op een beknoptere wijze in het beschrijvende deel van het taxatierapport opnemen.

5 Slotbepalingen

5.1 Dit reglement wordt aangehaald als Addendum Grootzakelijk Vastgoed NRVT.

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

6 Bijlagen

6.1 Rapportage vereisten

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

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

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

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

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