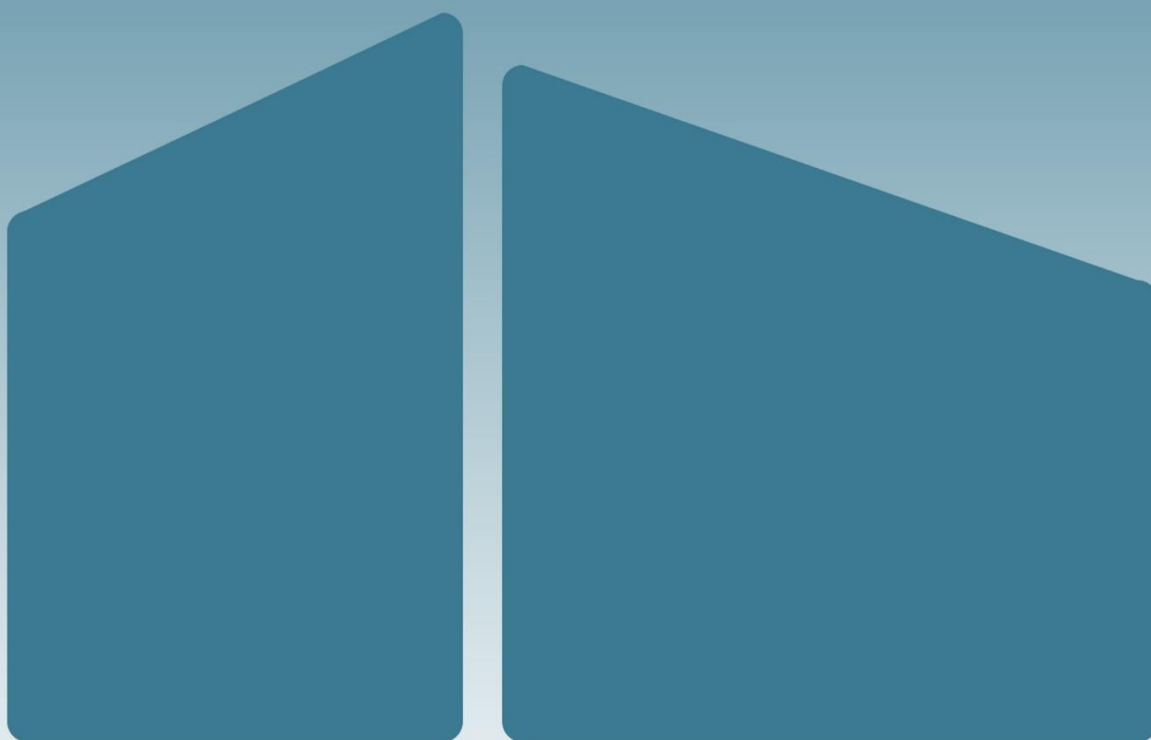


PRAKTIJKHANDREIING WOZ

Versie: 1 januari 2019



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Praktijkhandreiking WOZ

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

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

1. Wettelijk kader

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

2. Waarderingsgrondslag

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

- de Marktwaaarde en/of
- de gecorrigeerde vervangingswaarde.

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

3. Dossiervorming

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

4. Opdrachtvoorwaarden

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

- de identiteit en status van de Taxateur;
- benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- doel van de taxatie;
- adres te waarden object(en);
- waardegrondslag;
- waardepeildatum en andere relevante data;
- aard en bron van de informatie waarop de Register-Taxateur zich baseert;
- uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- honorering;
- eventuele beperkingen op publicatie;
- overeenstemming met EVS en/of IVS en de toepasselijke reglementen van NRVV. (zie ook: EVS 4: 3.1 t/m 3.9; IVS 101: 20.3 t/m 20.6; IVS 104: 200)

5. Taxatieverslag

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

6.1 Taxatierapport

- a. Ten behoeve van een gerechtelijke procedure of indien wenselijk stelt de Register-Taxateur WOZ een Taxatierapport op.
- b. In het overzicht in Bijlage 1 van deze handreiking is aangegeven welke onderdelen ten minste worden opgenomen in het Taxatierapport.
- c. c. De Register-Taxateur geeft in het Taxatierapport aan welke versie van het Taxatierapport het betreft. Indien er sprake is van meerdere versies, worden de volgende aspecten in het Taxatierapport vermeld:
 - aantal versies;
 - aangeven of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%;
 - toelichten waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt.

(zie ook: EVS 5: 4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.; 4.2.6. ; IVS 103)

6.2 Plausibiliteitstoets

- a. Bij de Professionele Taxatiedienst in het kader van de Wet WOZ waarbij de vastgestelde waarde hoger is dan EUR 5.000.000,=, zorgt de Register-Taxateur ervoor dat zijn taxatiewerkzaamheden, alvorens het Taxatierapport wordt uitgebracht, worden onderworpen aan een plausibiliteitstoets door een controlerend, eveneens in de kamer WOZ ingeschreven, Register-Taxateur, tenzij

de taxatie is verricht door ten minste twee Register-Taxateurs en alle Register-Taxateurs het Taxatierapport ondertekenen.

- b. De onder a. genoemde plausibiliteitstoets betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de Professionele Taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (Wet WOZ, de toepasselijke reglementen van NRV, EVS en/of IVS) is uitgevoerd.
- c. De controlerend Register-Taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij of in het Taxatierapport wordt gevoegd. Hij ondertekent het Taxatierapport zelf niet. Een voorbeeld-tekst voor een dergelijke plausibiliteitsverklaring is als Bijlage 2 bij dit reglement gevoegd. De controlerend Register-Taxateur is alleen verantwoordelijk voor deze verklaring.
- d. Indien sprake is van een externe controlerend Register-Taxateur dient dit met de Opdrachtgever te worden overeengekomen en in de Opdrachtvoorwaarden, mede gelet op het beginsel van vertrouwelijkheid, te worden vastgelegd. De Register-Taxateur waakt er in dat geval voor dat deze controlerend Register-Taxateur de beschikking zou krijgen over concurrentiegevoelige informatie betreffende de relatie tussen de Register-Taxateur en zijn Opdrachtgever.

6.3 Input/outputparameters en referentiegegevens

- a. De Register-Taxateur neemt in het Taxatierapport een onderbouwing op van de gehanteerde (algemene en specifieke) in- en output parameters, alsmede van de gehanteerde referentiegegevens.
- b. De Register-Taxateur maakt in zijn Taxatierapport een analyse van beschikbare referentiegegevens en legt vanuit deze analyse een relatie met de gehanteerde in- en outputparameters in de waardering van het specifieke Vastgoedobject. Praktijkhandreiking Kamer WOZ 5 Versie 1.1 januari 2019 Voor zover mogelijk geeft de Register-Taxateur in zijn Taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt.
- c. De Register-Taxateur neemt ten aanzien van de beschikbare referentiegegevens in het Taxatierapport op wanneer de betreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het Vastgoedobject waarop de Professionele Taxatiedienst betrekking heeft.
- d. De Register-Taxateur neemt zo mogelijk drie of meer relevante vergelijkingstransacties betreffende huur, alsmede minimaal drie relevante vergelijkingstransacties betreffende koop in het Taxatierapport op.
- e. Referentiegegevens met betrekking tot huur- en kooptransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde Vastgoedobject, opgenomen in het Taxatierapport en bijbehorende toelichting. Wanneer de Register-Taxateur van mening is dat er geen referentiegegevens aanwezig zijn, bijvoorbeeld bij incurante objecten, licht de Register-Taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe in het Taxatierapport.

(zie ook: EVS: 4.2.6; IVS102: 20.2; IVS 105: 10, 20, 30)

7. Schattingonzekerheid

- a. Iedere taxatie omvat een mate van onzekerheid. De schattingonzekerheid kan het gevolg zijn van:
 - de informatievoorziening;
 - een gebrek aan marktinformatie;
 - marktomstandigheden;
 - algemene taxatie onnauwkeurigheid.

- b. De Register-Taxateur betreft in ieder geval deze omstandigheden in zijn waardering en legt deze zo nodig vast in het Taxatierapport, zodat voor de gebruiker inzichtelijk is aan welke beperkingen de taxatie onderhevig is. De Register-Taxateur legt voorts bijzondere onzekerheden over de taxatie vast in het Taxatierapport. (zie ook EVS 4: 4.2.11; IVS 105: 10.4)

Bijlage 1. Rapportage vereisten

Bijlage 1. Rapportage vereisten	Volledige taxatie
<u>Opdracht</u>	
Identiteit van de Opdrachtgever	X
Identiteit van andere beoogde gebruikers (indien van toepassing)	O
Naam van de Taxateurs	X
Kwalificatie van de Taxateurs	X
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	X
Doel van de taxatie	X
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update)	X
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	X
Bevestiging taxatie conform welke Standaard (IVS/ EVS)	X
<u>Identificatie van het te taxeren object op basis van Opdracht</u>	
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	X
Type object	X
<u>Taxatie</u>	
Waardepeildatum	X
Datum rapport	X
Datum inspectie	X
Mate van inspectie ter plaatse	X
Definitie van de getaxeerde waarde	X
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	X
Gebruikte valuta (Euro)	X
Gehanteerde taxatiemethodiek	X
Aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert	X
Uitgangspunten	X
Bijzondere uitgangspunten (WOZ-ficties)	X
Plausibiliteitsverklaring controlerend Taxateur	O
<u>Juridisch</u>	
Kadastrale recherche	X
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	X
Eigendomssituatie/ erfpachtoomschrijving	X
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	X
<u>Milieuaspecten</u>	
Milieuaspecten	X
<u>Specificaties fysieke aard object</u>	
Globale omschrijving	X
Oppervlakten, aantallen parkeerplaatsen.	X
Energielabel	O
Bouwjaar / bouwperiode	X
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	X
<u>Locatie</u>	
Stand en ligging	X
Bereikbaarheid	X
Locatieomschrijving	X
<u>Huursituatie</u>	

Bijlage 1. Rapportage vereisten	Volledige taxatie
Gebruikssituatie	X
Overzichtelijke actuele huurlijst (huurders, opp. VVO m ² , expiratiedatum, leegstand etc.)	O
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	O
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters, en allonges per huurder	O
<u>Beoordeling en onderbouwing</u>	
<u>Courantheid</u>	
Locatiebeoordeling	X
Objectbeoordeling	X
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	O
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	O
<u>Risicoanalyse</u>	
SWOT-analyse	O
<u>Markt</u>	
Referentiegegevens bij courante objecten:	X
-verhuurtransacties / aanbod verhuur	X
-verkoop- en beleggingstransacties	X
<u>Toelichting op de waardering</u>	
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	O
<u>Evaluatie</u>	
Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	O
<u>Onzekerheid taxatie</u>	
Als gevolg van informatievoorziening	O
Als gevolg van gebrek marktinformatie	O
Marktomstandigheden	O
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	O
<u>Bronvermelding en mate van onderzoek</u>	
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	X
<u>Definities en beschrijving o.a.</u>	
Marktwaaarde of gecorrigeerde vervangingswaarde	X
Markthuur	O
Definitie taxatiebenadering (GVW, BAR, NAR, DCF etc.)	X
<u>Algemene voorwaarden/ uitgangspunten</u>	
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW, en ontvangen informatie	X

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

Bijlage 2. Model Plausibiliteitsverklaring

Plausibiliteitsverklaring

Ondergetekende,

Bedrijfsnaam:

Naam:

Adres:

Woonplaats:

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

verder te noemen "Taxateur",

verklaart:

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

Aldus door Taxateur,

Plaats, datum

.....
(handtekening Taxateur)

*doorhalen hetgeen niet van toepassing is.

Bijlage 3. Overige bijlagen

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