



## **CONTOURENSCHETS**

### **NRVT-reglement voor de Nederlandse professionele Register-Taxateur**

**Prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRICS  
Nyenrode Real Estate Center  
9 juni 2017**

## Inhoud

Inleiding .....	3
1. Opdracht NRVV-bestuur .....	4
2. Uitvoering opdracht .....	5
2.1 Uitgangspunten .....	5
2.2 Oriëntatie, inventarisatie en raadpleging .....	5
2.3 Risico's .....	5
2.4 Belangen en belanghebbenden.....	5
3. Huidige Nederlandse structuur .....	7
3.1 Algemene Gedrags- en Beroepsregels .....	7
3.2 Reglementen .....	8
3.4 Professionele taxatiedienst .....	9
3.5 Constateringen (1-3).....	9
4. Internationale taxatiestandaarden .....	11
4.1 Inleiding .....	11
4.2 IVS 2017 .....	11
4.3 EVS 2016.....	12
4.4 Constateringen (4-5).....	12
5. Contourenschets .....	14
5.1 Formele kaders .....	14
5.2 Praktijkhandreikingen .....	14
5.3 Sub-reglement .....	15
5.4 Schema's.....	16
6. Taxatiediensten .....	19
6.1 Inleiding .....	19
6.2 Professionele taxatiedienst 'in ieder geval' .....	19
6.3 Uitzonderingen: makelaarsdiensten, interne doeleinden .....	20
6.4 Uitzonderingen: wettelijke taxaties .....	20
6.5 Nieuwe uitzondering: 'partijdig waardeadvies' .....	21
6.5.1 Inleiding .....	21
6.5.2 Taxatiestandaarden.....	22
6.5.3 Randvoorwaarden .....	24
7. Samenvatting.....	26
Afkortingen.....	27
Bronnen .....	28
Bijlage .....	29

## Inleiding

Binnen de gelederen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (hierna: NRVT) worden de huidige vier kamerreglementen als knellend ervaren. Zowel de opzet, de structuur als de inhoud voldoen niet aan de behoeften van taxateurs (praktijkbeoefenaars) en andere belanghouders (onder meer zakelijke en particuliere opdrachtgevers, toezichthouders).

De veelheid aan gedetailleerde Nederlandse regels (b)lijken veel doublures te bevatten en strenger te zijn dan nodig is ten opzichte van de mondiale (IVS) en Europese (EVS) taxatiestandaarden. Deze standaarden zijn in overwegende mate *principle based* qua opzet, hetgeen zekere vrijheidsgraden biedt aan taxateurs. Tegelijkertijd bevatten de standaarden ook fijnmazige regels, bijvoorbeeld ten aanzien van rapportage.

Het NRVT-bestuur wil begin 2018 een nieuw stelsel van regelgeving beschikbaar hebben dat *principle based* is opgesteld, aansluitend en aanvullend op EVS/IVS. De wens is één basisreglement te krijgen met een sub-reglement per kamer en/of eventuele *guidance notes*. Er moet een haalbaarheidsonderzoek plaatsvinden naar de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van een dergelijk stelsel van regelgeving in de Nederlandse taxatiepraktijk, dat uitmondt in een contourenschets.

De vraag is hoe — in een overzichtelijke structuur — de regeldruk verminderd kan worden zonder afbreuk te doen aan de kwaliteitseisen die aan de Nederlandse professionele taxateur en Nederlandse taxatierapporten gesteld mogen en moeten worden.

Dit rapport bevat adviezen om een eenvoudiger en werkbaarder structuur van standaarden en regels tot stand te brengen.

## 1. Opdracht NRVV-bestuur

De afgelopen jaren is nogal wat regelgeving op vastgoedtaxateurs van toepassing verklaard. Er is duidelijk sprake van een stapeleffect. De Register-Taxateur moet de EVS of de IVS van toepassing verklaren en daarnaast nog voldoen aan allerlei — in de praktijk als belastend ervaren — NRVV-regels. Daarnaast spelen op de achtergrond de aanbevelingen van het PTA en voor de RICS het zogenoemde *Red Book* nog een rol. Door het stapeleffect van regelingen die op elkaar lijken, speelt in de praktijk de vraag welke status de separate regelingen hebben en hoe ze zich tot elkaar verhouden. Dit alles heeft gevolgen voor de werkwijze, werkdruk en de gepercipieerde aansprakelijkheid van de taxateur. Men ervaart in de praktijk dat het vak onnodig judiceert. Tegelijkertijd zijn er wensen omtrent professionalisering bij de toezichthouders waaraan het NRVV invulling wil geven.

Register-Taxateurs en opdrachtgevers hebben inmiddels anderhalf jaar ervaring met de NRVV-reglementen. Uit het werkveld bereiken het NRVV-bestuur signalen over weeffouten in de reglementen en situaties waarin de reglementen niet voorzien. Deze zijn volgens het bestuur in belangrijke mate terug te voeren op discrepantie tussen de open (*principle based*) stelsels van EVS/IVS en het gesloten (*rule based*) stelsel van de NRVV-reglementen. De problematiek betreft niet zozeer marktwaardetaxaties ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving en kredietverstrekking, maar wel de overige taxatiediensten waarvoor de Register-Taxateurs in de dagelijkse praktijk worden gevraagd. Deze beperking binnen de huidige NRVV-regelgeving acht het bestuur onwenselijk: het stelt de Register-Taxateur onnodig bloot aan mogelijke tuchtrechtelijke maatregelen en aansprakelijkheid.

Het bestuur geeft de volgende praktijkvoorbeelden van professionele taxatiediensten waarbij discrepantie tussen de stelsels van EVS/IVS en de NRVV-reglementen zijn geconstateerd en/of voorbeelden waarin de NRVV-reglementen niet voorzien:

- Grootschalige taxatieopdrachten (onder andere *asset quality reviews* en *hold/buy/sell* analyses van vastgoed-/financieringsportefeuilles).
- Interne taxaties en reviews.
- Taxaties op wettelijke grondslag (onder andere onteigening, planschade, nadeelcompensatie, inbrengwaarde exploitatieplan en huurprijsherziening).
- Taxaties op basis van de *Wet waardering onroerende zaken*.
- Alternatieve geschilbeslechting (onder andere arbitrage/bindend advies, twee-/driedeskundigentaxaties en minnelijke taxaties).
- Adviezen betreffende afgeleide belangen (o.a. economische schade, opstalvergoeding, huurders-/pachtersinvesteringen).

In dit rapport onderscheid ik Register-Taxateurs (NRVV) van andere taxateurs (niet-NRVV). De laatstgenoemden hoeven zich niets gelegen te laten liggen aan de NRVV-regels.

De opdracht luidt kort samengevat: voer een haalbaarheidsonderzoek uit naar, en ontwerp een nieuw stelsel van regelgeving dat *principle based* is opgesteld, aansluitend en aanvullend op EVS/IVS. Het onderzoek moet uitmonden een contourenschets als opmaat naar een verdere uitwerking in het najaar van 2017.

De contourenschets moet duidelijkheid verschaffen over de op te zetten structuur en een globale uitwerking van wat in het basisreglement moet worden opgenomen. Daarnaast moet de contourenschets een concept-invulling geven van de sub-reglementen dan wel de *guidance notes* per kamer / type taxatie. De schets moet duidelijk maken welke onderwerpen geregeld moeten worden in relatie tot IVS/EVS. Hierbij wordt gebruik gemaakt van eerder uitgevoerde onderzoeken naar

IVS/EVS voor RICS en NVM. De Expertcommissies worden betrokken bij de contourenschets. Op basis van de contourenschets moet de haalbaarheid en impact op de reglementen duidelijk zijn.

## 2. Uitvoering opdracht

### 2.1 Uitgangspunten

Voor deze opdracht heb ik de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verminderen regeldruk.
- Flexibiliseren waar het kan, verduidelijken en kiezen waar het moet.
- Een robuust en bestendig systeem creëren.
- Professioneel kader passend bij de professionele taxateur.
- Duidelijkheid verschaffen over verantwoordelijkheden taxateur.

### 2.2 Oriëntatie, inventarisatie en raadpleging

Inventarisatie en raadpleging heeft plaatsgevonden door middel van 15 gestructureerde interviews met een aantal experts en belanghouders, te weten vertegenwoordigers van:

- de Expertcommissies BV, LAV, Wonen, WOZ;
- de brancheorganisaties NVM, VBO, VastgoedPRO, RICS;
- het NRVV-bestuur;
- de NBA;
- de AFM;
- DNB;
- de stichting Tuchtrechtspraak NRVV;
- de 'overheidstaxateurs' (Waarderingskamer, Rijksvastgoedbedrijf, Staatbosbeheer, Rijkswaterstaat, Belastingdienst).

Daarnaast zijn interviews gehouden met enkele taxatie-experts uit het veld.

Op deze plaats een dank aan de gesprekspartners voor hun waardevolle en constructieve inbreng.

### 2.3 Risico's

Met deze aanpak beoog ik de risico's te beperken die aan deze opdracht kleven:

- Gebrek aan draagvlak en medewerking bij belanghouders.
- Eisen van toezichthouders die de gewenste uitkomst bemoeilijken.
- Tuchtrechters willen strakkere kaders en normen.

### 2.4 Belangen en belanghebbenden

Rond een taxatie kunnen — absoluut en relatief — grote financiële belangen spelen van een brede *range* aan ondeskundige en deskundige opdrachtgevers. Die opdrachtgevers kunnen grote en kleine particulieren, ondernemers en overheidspartijen zijn. De belangen van al deze partijen moeten beschermd worden.

De maatschappij moet kunnen bouwen en vertrouwen op een deskundige, onafhankelijke, integere vastgoedtaxateur die zijn vak op een professionele wijze beoefent.

Een groot aantal partijen hebben belangen bij een goede taxatie en een goed taxatierapport. Ik geef een niet-limitatieve opsomming:

- Register-Taxateurs;
- gebruikers en lezers van taxatierapporten (in ruime zin);
- consumenten;
- ondernemers;
- overheden;
- financiers;
- accountants;
- toezichthouders;
- rechters;
- tuchtrechters NRVT.

Met opzet begin ik de opsomming met de Register-Taxateur. Door goede, professionele diensten te leveren beschermt hij<sup>1</sup> zichzelf het beste tegen claims en klachten. Bovendien hebben zijn collega's belang bij een goede reputatie van het NRVT en de diensten van Register-Taxateurs.

Bij de verdere vormgeving van de reglementen moet er een goede balans in de belangen van de belanghebbenden worden aangebracht.

---

<sup>1</sup> Waar in dit rapport de mannelijke voornaamwoorden hij, hem of zijn worden gebruikt in een context die met evenveel recht en reden het gebruik van vrouwelijke voornaamwoorden zou rechtvaardigen, dient de lezer(es) naar eigen inzicht zij of haar te lezen. Mutatis mutandis geldt dat ook voor het gebruik van mannelijke beroepsnamen en soortgelijke aanduidingen.

### 3. Huidige Nederlandse structuur

Er is geen Nederlandse wetgeving van toepassing op het taxatievak of de vastgoedtaxateur. De Register-Taxateur onderwerpt zich met de inschrijving in het register aan de regels van de NRVT en daarmee ook aan het onafhankelijke tuchtrecht. Onafhankelijk tuchtrecht was één van de belangrijkste pijlers voor het vormen van het NRVT. Een slager hoort immers niet zijn eigen vlees te keuren.

#### 3.1 Algemene Gedrags- en Beroepsregels

De Register-Taxateur moet de algemene gedrags- en beroepsregels (hierna: AGB) van het NRVT naleven. Hierdoor laat de taxateur zien dat hij onafhankelijk, objectief en integer werkt voor de opdrachtgever, namens de andere Register-Taxateurs en in het publiek belang. Hij waarborgt daarmee de ethische beroepsnormen van de beroepsgroep. De gedrags- en beroepsregels van het NRVT zijn mede gebaseerd op de (inter)nationale taxatierichtlijnen EVS en IVS.

Onder het kopje '2 Toepassingsbereik' staat kernachtig vermeld:

Dit reglement is van toepassing op de geregistreerde taxateur. Het beginsel van professioneel gedrag is van toepassing op elk handelen of nalaten van de geregistreerde taxateur. De overige fundamentele beginselen zijn van toepassing op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst (zie artikel 3). Bij het uitvoeren van de professionele taxatiedienst handelt de geregistreerde taxateur overeenkomstig de daarvoor geldende (internationale) standaarden en wendt hij zijn vakbekwaamheid aan. De geregistreerde taxateur is hiervoor onderworpen aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVT.

7

---

Voorop staat, dat de Register-Taxateur:

- zich moet houden aan de internationale standaarden;
- onderworpen is aan tuchtrechtspraak;
- onderworpen is aan doorlopend toezicht.

De AGB zijn op 19 november 2015 vastgesteld. In de artikelen 2 en 3 AGB is bepaald aan welke fundamentele beginselen de Register-taxateur zich te allen tijde moet houden:

#### Artikel 2

De geregistreerde taxateur houdt zich aan de volgende fundamentele beginselen:

- (a) professioneel gedrag;
- (b) vakbekwaamheid;
- (c) integriteit;
- (d) objectiviteit en onafhankelijkheid
- (e) zorgvuldigheid en transparantie
- (f) vertrouwelijkheid

#### Artikel 3

Het in artikel 2, onder a, genoemde fundamentele beginsel van professioneel gedrag is van toepassing op elk handelen of nalaten van de geregistreerde taxateur.

De in artikel 2, onder b t/m f, genoemde fundamentele beginselen zijn van toepassing op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst.

Met nadruk wil ik het volgende stellen: wanneer meer *principle based* (met open normen) gewerkt gaat worden, worden deze fundamentele beginselen van nóg groter belang.

Het fundamentele beginsel omtrent professioneel gedrag heeft een heel ruim bereik: het omvat *al het handelen of nalaten* van de Register-Taxateur.

### 3.2 Reglementen

Het taxatieberoep wordt beoefend op verschillende werkgebieden en voor uiteenlopende doeleinden. Deze werkgebieden zijn binnen het NRVT georganiseerd in zogenoemde Kamers. Iedere Kamer is verantwoordelijk voor de uitwerking van de algemene regels naar het eigen werkgebied. De regels zijn vastgelegd in de Kamerreglementen van het NRVT.

Het NRVT kent de volgende Kamers en Kamerreglementen:

- Bedrijfsmatig Vastgoed (BV):
  - Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed
  - Addendum Grootzakelijk Vastgoed (GZV)
- Landelijk en Agrarisch Vastgoed (LAV):
  - Reglement Landelijk en Agrarisch Vastgoed
- Wonen:
  - Reglement Wonen
  - Toelichting op de regelgeving Wonen over onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit
- WOZ (waardering onroerende zaken):
  - Reglement WOZ

De reglementen en het Addendum GZV zijn op 30 september 2015 vastgesteld door de Centrale Raad.

Drie Kamerreglementen (BV, LAV, Wonen) kennen dezelfde opbouw en structuur:

- Definities.
- Toepassingsbereik.
- Toelating tot de Kamer.
- Vereisten gedurende de inschrijving — permanente educatie.
- Doorlopend toezicht.
- Taxatiestandaarden.
- Objectiviteit en onafhankelijkheid.
- Minimale vereisten opdrachtvoorwaarden.
- Taxatierapport en taxatiewerkzaamheden.
- Taxatietypen – minimale vereisten.
- Inspecties.
- Plausibiliteitstoets (BV, LAV).
- Informatievoorziening.
- Taxatiemethodieken en onderbouwing.
- Beheersing taxatieproces.
- Aansprakelijkheid en verzekering.



- Slotbepalingen.
- Bijlagen.

De reglementen van de Kamer WOZ verwijzen terug naar de regels die van toepassing zijn bij het taxeren van een bepaald vastgoedobject.<sup>2</sup>

In de huidige reglementen wordt het nodige, zo kunnen we nu uit ervaring stellen, nodeloos vastgezet. Zeker als we in ogenschouw nemen wat er allemaal in de internationale standaarden al is geregeld, bijvoorbeeld rond de inhoud van taxatierapporten. De Duitsers kennen het mooie gezegde: 'Doppelt gestickt hält besser', maar dat gaat hier niet op.

### 3.4 Professionele taxatiedienst

In de Nederlandse context is het begrip 'professionele taxatiedienst' van groot belang.

De reglementen zijn van toepassing op de Register-Taxateur die een professionele taxatiedienst verricht. Voor zover op de professionele taxatiedienst wet- en regelgeving van toepassing is, prevaleert deze boven het toepasselijke reglement. De AGB zijn, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, onverkort van toepassing op de Register-Taxateur die de professionele taxatiedienst BV verricht.

Definitie professionele taxatiedienst:

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

Dit is een zeer ruim geformuleerde definitie, gelet op de zinsneden 'de waarde', 'schriftelijk', 'maatschappelijk en economisch verkeer vertrouwen', 'wordt of kan worden.' Een jurist met enig taalgevoel kan hier zijn tanden op stukbijten en/of er 'handig gebruik' van maken.

### 3.5 Constateringen (1-3)

1. We kunnen (nu al) constateren dat de vier reglementen in hoofdlijnen dezelfde onderwerpen willen regelen. Vanzelf rijst dan de vraag waarom er vier reglementen nodig zijn en niet met één reglement kan worden volstaan, waarbij nog steeds onderscheid kan worden gemaakt tussen specifieke regelingen voor de verschillende werkkamers (bijvoorbeeld: toelating, permanente educatie, uitschrijving).

2. De reglementen behandelen onderling zeer verschillende onderwerpen (bijvoorbeeld definities, toelatingsvereisten, taxatiemethodieken), waarbij de mate van diepgang en detail ook verschilt.

---

<sup>2</sup> Artikel 6 Reglement WOZ bepaalt: 'De regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs die van toepassing zijn bij het taxeren van een bepaald vastgoedobject (bijvoorbeeld Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk/Agrarisch Vastgoed, of Wonen) zijn in beginsel van toepassing op de professionele taxatiedienst WOZ die de geregistreerde taxateur (...) verricht ten aanzien van dat vastgoedobject.'

Van menig onderdeel kan men zich afvragen of deze wel 'dichtgetimmerd' moeten worden in reglementen, zoals bijvoorbeeld de definities, de onderdelen van het taxatierapport, de taxatiemethodieken en het taxatieproces.

3. De reglementen bevatten gedetailleerde regelgeving, wat haaks lijkt te staan op de regels die we in de IVS en EVS kunnen vinden. Toch vinden we in de IVS en EVS op sommige plaatsen ook vrij gedetailleerde regelgeving, bijvoorbeeld over de inhoud van taxatierapporten. In menig geval is er sprake van een doublure in de Kamerreglementen. In die reglementen zou volstaan kunnen worden met de enkele verwijzing naar IVS/EVS.

## 4. Internationale taxatiestandaarden

### 4.1 Inleiding

In hoofdstuk 3 behandelde ik de onderwerpen die in de reglementen en AGB geregeld zijn. In dit hoofdstuk behandel ik in hoofdlijnen de structuur en inhoud van de IVS en EVS.<sup>3</sup> In de reglementen is namelijk bepaald:

‘De geregistreerde taxateur verricht de professionele taxatiedienst (...) in overeenstemming met de meest actuele versie van:

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

De Register-Taxateur *moet* de professionele taxatiedienst verrichten in overeenstemming met IVS en/of EVS. We zullen zien dat de Nederlandse AGB en Kamerreglementen in tal van gevallen dezelfde onderwerpen regelen als in de taxatiestandaarden.

### 4.2 IVS 2017

De IVS zijn als volgt opgebouwd:

1. IVS Framework (raamwerk): objectiviteit, competenties, geoorloofd afwijken op basis van wetten, regels of gezaghebbende eisen.
2. IVS General Standards / algemene standaarden:
  - IVS 101 bevat met een lijst van items voor rapportages (*valuation advice*).
  - IVS 102 onderzoeksplicht en compliance.
  - IVS 103 gaat in op rapportagevereisten.
  - IVS 104 basiswaarden.
  - IVS 105 taxatiebenaderingen en methodieken.

*Het IVS Framework* vormt de preambule van de IVS. Het Framework bestaat uit algemene beginselen voor taxateurs die aan de IVS willen voldoen met betrekking tot objectiviteit, beoordelingen, deskundigheid en aanvaardbare afwijkingen van de IVS. De *General Standards* geven een uiteenzetting over de eisen waaraan bij de uitvoering van alle taxatieopdrachten moet worden voldaan, waaronder het overeenkomen van de voorwaarden van een taxatieopdracht, de te hanteren waardegrondslagen, de te volgen taxatiebenaderingen en -methoden en de verslaglegging.

#### *IVS Asset Standards*

De *Asset Standards* bevatten standaarden in verband met de taxatie van specifieke typen activa en passiva. Deze dienen naast de *General Standards* te worden opgevolgd bij het verrichten van een taxatie.

---

<sup>3</sup> Zie Berkhout & Roggeveen 2017.

Er is een IVS-code die ethische principes bevat voor de professionele vastgoedtaxateur (*IVSC Code of Ethical Principles for Professional Valuers*).

Naar mijn mening bieden de IVS, met de voorwaarden en uitgangspunten van het *Framework* en de *General Standards*, een prima basis voor het werk van een professionele vastgoedtaxateur. Het komt mij voor dat slechts voor specifieke Nederlandse thema's en vraagstukken aanvullende regels nodig zouden zijn.

## 4.3 EVS 2016

De EVS zijn als volgt opgebouwd:

### *Deel 1a Europese taxatiestandaarden*

- EVS 1 Marktwaarde.
- EVS 2 Taxatiegrondslagen anders dan marktwaarde.
- EVS 4 Het taxatieproces.
- EVS 5 Rapportage.

### *Deel 1b Europese Guidance Notes*

Deze *guidance notes* geven richtsnoeren voor de praktijk, bijvoorbeeld voor taxaties in het kader van de jaarrekening of financieringsdoeleinden.

### *Deel 2: Europese codes*

Er worden twee uitgebreide codes geboden, te weten 1) een ethische code en een gedragscode voor Europese taxateurs en 2) een Europese code voor metingen.

### *Deel 3: EU-wetgeving en taxatie van vastgoed*

Eén gedeelte is volledig gewijd aan Europese wetgeving die van invloed is op vastgoed en taxaties.

### *Deel 4: Technische documenten*

Dit deel omvat (onder meer) acht informatiedocumenten. Daarbij komen thema's aan bod als taxaties voor belasting op vastgoed, *Automated Valuation Models* en taxatiemethodieken.

Ook de EVS bieden een uitgebreid kader aan voorwaarden en uitgangspunten voor taxaties en een ethische code voor taxateurs.

## 4.4 Constateringen (4-5)

4. De Register-Taxateur *moet* volgens de reglementen de professionele taxatiedienst verrichten in overeenstemming met IVS en/of EVS. De Nederlandse AGB en Kamerreglementen regelen tal van onderwerpen die in de internationale taxatiestandaarden al vrij gedetailleerd geregeld zijn. Er is in die zin sprake van onnodige dubblures.

Zouden we dan de AGB en reglementen drastisch kunnen opschonen door te volstaan met de enkele verwijzing naar IVS/EVS? Het komt mij voor van niet. In de AGB en de reglementen zullen — naast een directe koppeling met de IVS/EVS — de belangrijkste grondslagen en uitgangspunten van en voor het Nederlandse register, de Register-taxateur en taxatievak kernachtig gegrondvest moeten worden. De AGB vormen een belangrijk uitgangspunt en toetssteen (tucht en toezicht) voor al het handelen van de Register-Taxateur.

5. In theorie hoeft er naast het IVS/EVS-kader, de (opgeschoonde) AGB en de (opgeschoonde) reglementen niets meer geregeld te worden. De praktijkbeoefenaren zullen weinig hebben aan een algemene verwijzing naar de — bij tijd en wijle theoretisch en abstract geformuleerde — IVS/EVS. Het is daarom aanbevelenswaardig de Register-Taxateurs handreikingen te geven voor de dagelijkse praktijk.

Deze praktijkhandreikingen voor de Nederlandse Register-Taxateur — ik noem ze *'Orange Books'* — worden opgesteld door de expertcommissies en bevatten bijvoorbeeld IVS/EVS-conforme rapportsjablonen, opdrachtbrieven, richtsnoeren en zo meer.

De Praktijkhandreikingen bieden een gereedschapskist voor de professionele vastgoedtaxateur, waarmee hij 'binnen de lijnen blijft.' Hij heeft de professionele vrijheid de Praktijkhandreikingen links te laten liggen (en daar kunnen goede redenen voor zijn), maar bij er een tuchtzaak zal hij gevraagd kunnen worden waarom hij deze keuze heeft gemaakt.

## 5. Contourenschets

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kom ik tot de volgende contourenschets voor een nieuwe structuur van regels en Praktijkhandreikingen:

### 5.1 Formele kaders

1. Eén NRVT-reglement met Kamer-specifieke hoofdstukken  
De huidige vier reglementen worden vervangen door één NRVT-Reglement, met Kamer-specifieke hoofdstukken, met de volgende inhoud:
  - Verklaring dat de Register-Taxateur zich houdt aan IVS/EVS.
  - Onderworpenheid aan doorlopend toezicht.
  - Voorwaarden voor toe- en uittreden, vereisten gedurende inschrijving en PE voor de vier werkkamers ('hoe kom ik er in, hoe blijf ik er in, hoe en wanneer ga ik er uit').
2. De huidige reglementsbepalingen aangaande gedrag en houding (onafhankelijkheid en objectiviteit) worden in de AGB geïntegreerd.
3. Er komt één NRVT-goedgekeurde definitielijst ('Definities').
4. Er komen NRVT-goedgekeurde vertalingen van de IVS en de EVS ('NRVT-vertalingen').

14

### 5.2 Praktijkhandreikingen

5. De Expertcommissies produceren voor ieder kalenderjaar Praktijkhandreikingen (*Orange Books*) en publiceren vragen en antwoorden (Q&A's).

De Praktijkhandreikingen slaan een brug tussen de internationale taxatiestandaarden, de AGB, het Reglement en de praktijk en vormen de basis van het kwaliteitsbeleid voor vastgoedtaxateurs. Door de Expertcommissies opgestelde Praktijkhandreikingen zijn het uitgangspunt bij het taxeren. De handreikingen moeten een belangrijke bijdrage leveren aan het onderhouden en verspreiden van taxatiekennis en kunnen de basis vormen voor een breed scala van kwaliteitsbewakende, -bevorderende en -borgende activiteiten, zoals nascholing en kwaliteitsvisite. 'Richtlijnen' en 'Handreikingen' zijn geen uitzonderlijke fenomenen voor (gespecialiseerde) beroepsbeoefenaars. Zo werken bijvoorbeeld medici en accountants ermee.

De handreikingen bevatten geen dwingende voorschriften, maar expliciete, praktische sjablonen en aanbevelingen waaraan vastgoedtaxateurs moeten voldoen om kwalitatief optimale taxaties te verrichten. Aangezien de aanbevelingen hoofdzakelijk gericht zijn op 'doorsnee taxaties' en de praktijk complexer kan zijn dan in de handreikingen zijn weergegeven, kunnen taxateurs in individuele gevallen afwijken van deze aanbevelingen. Dit moet wel beargumenteerd en gedocumenteerd worden in het taxatiedossier.<sup>4</sup> Van taxateurs

---

<sup>4</sup> Zie Federatie Medisch Specialist, <https://www.demedischspecialist.nl/richtlijnen>. De NBA-richtlijnen kennen ook geen dwingende bepalingen: <https://www.nba.nl/wet-en-regelgeving/gedrags-en-beroepsregels/nba-handreikingen/>.

wordt verwacht dat zij kennisnemen van de Praktijkhandreikingen en deze overwegen. Een taxateur die handreiking niet toepast, moet erop voorbereid zijn om uit te leggen hoe niettemin is voldaan aan de verplichtingen, basisprincipes en essentiële werkzaamheden uit de standaarden, de wet- en regelgeving, die nader zijn behandeld in de handreiking. De handreikingen hebben niet de status van beroepsreglementering.

De Praktijkhandreikingen worden Kamer-specifiek vormgegeven. Daarmee wordt voorkomen dat de specifieke Praktijkhandreikingen onnodig worden belast met regels die op taxaties van andere Kamers betrekking hebben en grote winst geboekt ten opzichte van de huidige reglementen.

De Praktijkhandreikingen zijn idealiter gereed per 1 juli voorafgaande aan het kalenderjaar waarop de Praktijkhandreiking van toepassing is (bijvoorbeeld per 1/7/2018 voor kalenderjaar 2019). In de literatuur zijn goede instructies te vinden voor het opstellen van richtlijnen.<sup>5</sup>

De brancheorganisaties krijgen de rol van *corresponding member*, waardoor de inbreng van hun vakkennis optimaal wordt benut bij maken en onderhouden van de Praktijkhandreikingen. Ze hebben — ‘net als de Koning’ — het recht om te worden ingelicht, het recht om aan te moedigen en het recht om te waarschuwen.

In de Praktijkhandreikingen en de Q&A's nemen de Expertcommissies consequent IVS/EVS en de formele kaders (AGB, Definities, Reglement) als uitgangspunt voor hun uitingen.

De regelingen 1 t/m 4 zijn verplicht van toepassing op alle Register-Taxateurs; ze vormen de formele kaders voor de Register-Taxateur. De huidige specifieke gebods- en verbodsbepalingen moeten intact blijven (bijvoorbeeld: VOG, meldplicht, omzet-bepalingen).

Kort gezegd worden de reglementen ontdaan van het verplichte keurslijf van gedetailleerde bepalingen (*rules based*), door ‘eenvoudigweg’ aan te sluiten bij de internationale standaarden. Dat is meer dan een cosmetische operatie. Tegelijkertijd worden voor de Nederlandse praktijk richtlijnen gegeven, waarvan de Register-Taxateur kan afwijken. Bij afwijking van het *Orange Book* kan de tuchtrechter wel vragen waarom de taxateur is afgeweken van de richtlijnen.

### 5.3 Sub-reglement

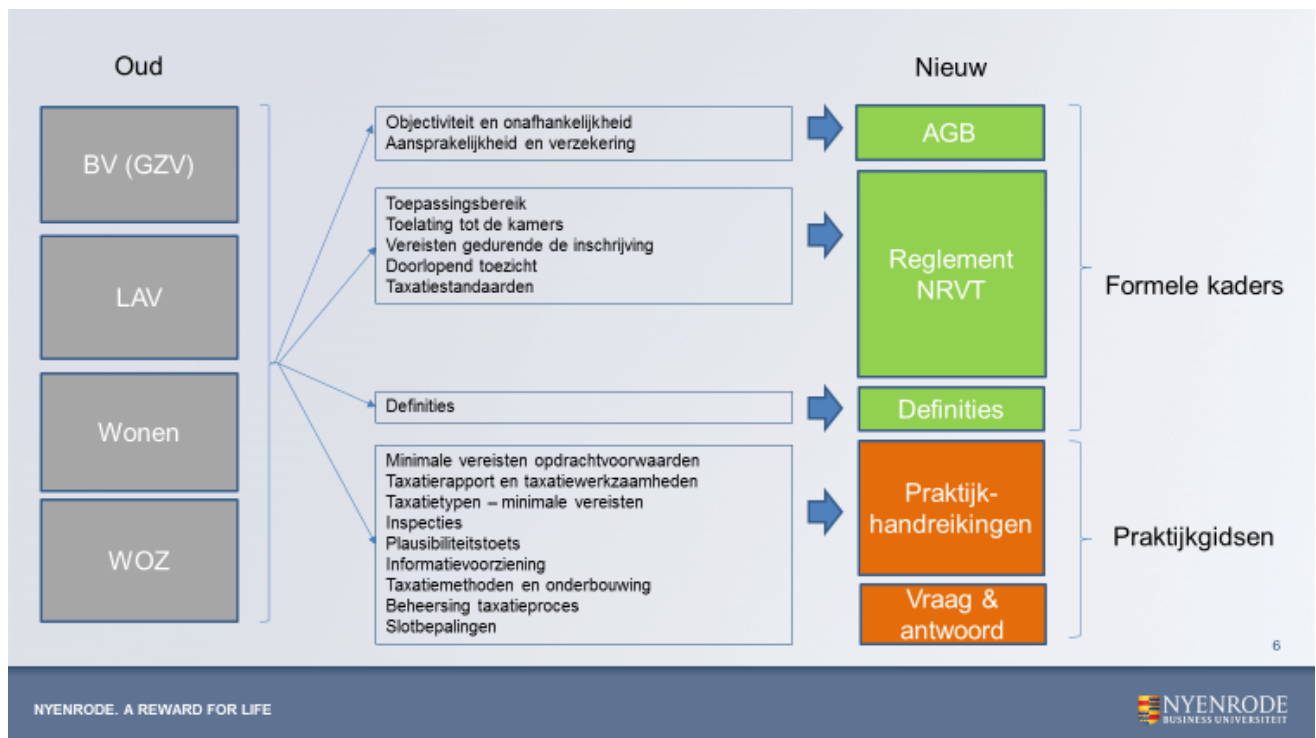
Het kan nodig zijn om specifieke onderwerpen of taxatie-opdrachten van een verplichtend kader te voorzien. Zo zouden de PTA-richtlijnen voor grootzakelijk vastgoed specifiek geregeld moeten worden in een separaat sub-reglement GZV, om te voorkomen dat in een Praktijkhandreiking de eisen verwateren die toezichthouders en accountants stellen. Optisch is het mooier deze bepalingen in het ene NRVT-reglement op te nemen, maar het geheel zou dan weer uitdijen op één specifiek onderdeel. Gezien de omvang van dit onderdeel lijkt het opnemen van een sub-reglement de beste oplossing, die helder en duidelijk gecommuniceerd kan worden.

---

<sup>5</sup> Zie bijvoorbeeld Adviescommissie Richtlijnen – Raad Kwaliteit, Medisch specialistische richtlijnen 2.0, 2011.

## 5.4 Schema's

Een en ander levert schematisch de volgende beelden op:



16

Van 4 reglementen naar 1 reglement

4 → 1

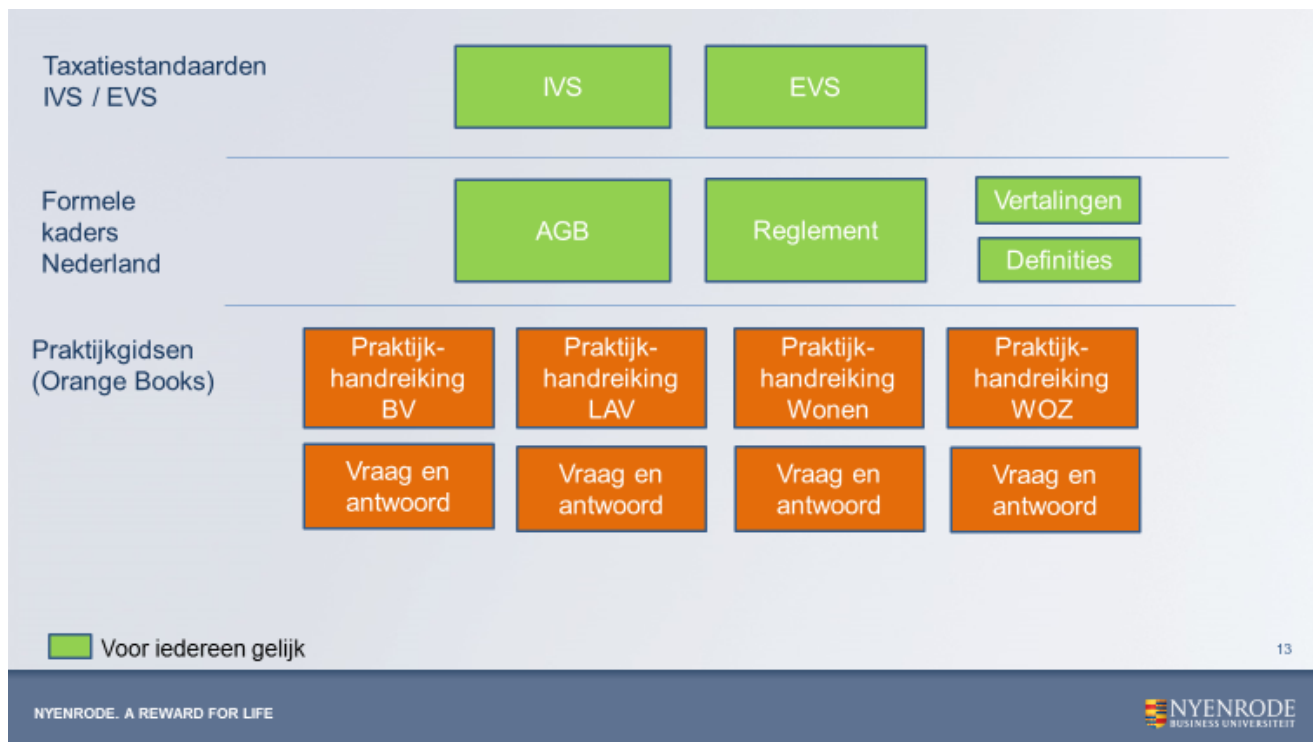
Huidige indeling Reglementen	Verplaatsen naar	
Definities	Definities	
Toepassingsbereik		Nieuw Reglement
Toelating tot de Kamer – overgangsregeling		Nieuw Reglement
Toelating tot de Kamer		Nieuw Reglement
Vereisten gedurende de inschrijving		Nieuw Reglement
Doorlopend toezicht		Nieuw Reglement
Taxatiestandaarden		Nieuw Reglement
Objectiviteit en onafhankelijkheid	AGB	
Minimale vereisten opdrachtvoorwaarden	Praktijkhandreiking	
Taxatierapport en taxatiewerkzaamheden	Praktijkhandreiking	
Taxatietypen – minimale vereisten	Praktijkhandreiking	
Inspecties	Praktijkhandreiking	
Plausibiliteitstoets	Praktijkhandreiking	
Informatievoorziening	Praktijkhandreiking	
Taxatiemethodieken en onderbouwing	Praktijkhandreiking	
Beheersing taxatieproces	Praktijkhandreiking	
Aansprakelijkheid en verzekering	AGB	
Slotbepalingen		Nieuw Reglement
Bijlagen	Praktijkhandreiking	
Addendum Grootzakelijk Vastgoed		Sub-Reglement
Reglement WOZ		Nieuw Reglement

10

NYENRODE. A REWARD FOR LIFE

NYENRODE BUSINESS UNIVERSITEIT





13

17

## Toegestane NL taxatieproducten uit IVS/EVS

IVS 103 Rapportage		EVS	
Taxatierapport		Taxatierapport	
Taxatiebeoordeling*		Hertaxatierapport*	
			Update*
		Taxatiecertificaat	Niet toegestaan in Nederland
		Bureautaxatie	Niet toegestaan in EVS
		Concept-taxatierapport*	

\* In Praktijkhandreiking situaties omschrijven waarin deze begrippen toegepast worden.

30

NYENRODE. A REWARD FOR LIFE

NYENRODE  
BUSINESS UNIVERSITEIT

## Toegestane NL waardebegrippen uit IVS/EVS

IVS 104	
Marktwaaarde	

EVS 2	
Marktwaaarde	

IVS 104	
Equitable value	Praktijkhandreiking*
Investment Value/Worth	Praktijkhandreiking*
Synergistic Value	Praktijkhandreiking*
Liquidation Value	Praktijkhandreiking*
Fair Value(s)	Praktijkhandreiking*

EVS 2	
Fair Value(s)	Praktijkhandreiking*
Special Value	Praktijkhandreiking*
Investment Value	Praktijkhandreiking*
Mortgage Lending Value	EU regels
Insurable Value	Contractuele regels
Local and National Tax Purposes	NL wettelijke regels
Compulsory Purchase and Compensation	NL wettelijke regels

\* In Praktijkhandreiking omschrijving situaties waarin deze begrippen toegepast worden.

28

## 6. Taxatiediensten

### 6.1 Inleiding

Rond de taxatiediensten die de Register-Taxateur kan verrichten is een ingewikkeld stelsel van dwingende regels gebouwd, die in de praktijk veel onbegrip en onzekerheid opleveren, zowel bij de opdrachtgevers als de taxateurs. Register-Taxateurs zijn er beducht op aansprakelijk gesteld te worden als ze niet strikt de regels opvolgen.

Opdrachtgevers hebben niet altijd behoefte aan een uitgebreid, met allerlei waarborgen omgeven taxatierapport waaraan — in hun perceptie — onnodig hoge kosten zijn verbonden. Zo kan het voorkomen dat een taxatie van een stukje bosgrond van 2.500 M<sup>2</sup> een taxatierapport van 80 pagina's vereist, hetgeen in mening geval als disproportioneel kan worden aangemerkt als we kijken naar het financiële belang. Uit het veld komen signalen dat opdrachtgevers Register-Taxateurs onder druk zetten om niet volgens de NRVT-normen te werken en te rapporteren.

Tegelijkertijd dienen ook nietsvermoedende, ondeskundige (potentiële) gebruikers (Engels: *users*) — en dat kunnen er meer zijn dan alleen de opdrachtgever — van het taxatierapport beschermd te worden tegen foute, partijdige, gekleurde of valselijk opgemaakte rapporten. De IVS en EVS spreken op tal van plaatsen over de opdrachtgevers (*clients*) en gebruikers van taxatierapporten (*users*).<sup>6</sup>

In de volgende paragrafen verken ik wanneer en waar met minder regels en waarborgen volstaan zou kunnen worden.

### 6.2 Professionele taxatiedienst 'in ieder geval'

In de huidige reglementen is gedefinieerd en toegelicht wat onder een professionele taxatiedienst moet worden verstaan.

Daarvan is in ieder geval sprake in het geval van taxatiewerkzaamheden van **taxateurs werkzaam bij**

---

<sup>6</sup> IVS 2017, Introduction, The objective of the IVS is to increase the confidence and trust of users of valuation services by establishing transparent and consistent valuation practices.

IVS 2017, 101 Scope of Work, General Requirements, 20.3: A valuer *must* communicate the scope of work to its *client* prior to completion of the assignment, including the following: (...) (c) Identity of other intended users (if any): It is important to understand whether there are any other intended users of the valuation report, their identity and their needs, to ensure that the report content and format meets those users' needs. (...) (m) Restrictions on use, distribution and publication of the report: Where it is necessary or desirable to restrict the use of the valuation or those relying on it, the intended users and restrictions *must* be clearly communicated. IVS 2017, 104 Reporting, Introduction, It is essential that the valuation report communicates the information necessary for proper understanding of the valuation or valuation review. A report *must* provide the intended users with a clear understanding of the valuation.

De EVS 2016 kennen vergelijkbare bepalingen: EVS 2016, 5, Reporting the Valuation, 4.1 General, 4.1.1 A Valuation Report must be in writing, prepared and presented in a reliable and comprehensible manner for the users and clients; EVGN 10, Valuations: Compliance with EVS, 1.2 For clients and other valuation users, EVS ensures consistency in approach, clarity with regard to terms of engagement, basis or bases of value and proper disclosure of matters pertinent to the valuation.

- financiële ondernemingen in de zin van de Wet financieel toezicht,
- pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en
- beursgenoteerde ondernemingen

nu deze taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) betekenis hebben in het maatschappelijk en economisch verkeer.

Daarvan is ook sprake in het geval van **overheidstaxateurs die de professionele taxatiedienst verrichten**, waaraan in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen wordt ontleend.

### 6.3 Uitzonderingen: makelaarsdiensten, interne doeleinden

Onder professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement worden niet verstaan:

- Werkzaamheden in het kader van **makelaarsdiensten**, in afwachting van de ontvangst van instructies voor die makelaarsdiensten, waaronder de verwerving van een opdracht hiertoe. De vereisten van het NRVT die van toepassing zijn op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst gelden hiervoor dan ook niet (zie artikel 3). De geregistreerde taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, zorgt ervoor (bij voorkeur schriftelijk) dat voor eenieder duidelijk is dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en geen sprake is van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement. Voor de goede orde zij benadrukt dat deze uitzondering geen betrekking heeft op een aankooprapport dat een professionele taxatiedienst bevat in de zin van de definitiebepaling van dit reglement waaraan in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend. Daarvoor gelden de vereisten van het NRVT onverkort.
- Taxatiewerkzaamheden **uitsluitend voor interne doeleinden**, zonder aansprakelijkheid, en die niet worden gecommuniceerd aan derden, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals bijvoorbeeld het geval bij taxatiewerkzaamheden ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving of kredietverstrekking of andere (financiële) diensten. Is sprake van een (directe of indirecte) doorwerking in het maatschappelijk en economisch verkeer dan is wel sprake van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement en zijn de vereisten van het NRVT daarop van toepassing.

Bijzondere bepalingen zijn van toepassing op situaties waarin:

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

### 6.4 Uitzonderingen: wettelijke taxaties

In de reglementen is bepaald dat voor zover op de professionele taxatiedienst wet- en regelgeving van toepassing is, de wet- en regelgeving prevaleert boven het reglement.

In de kern gaat het hier om taxaties waarbij op basis van wet- en regelgeving (en bijbehorende jurisprudentie) afgeweken *moet* worden van één of meer NRVT-/IVS-/EVS-bepalingen.

Ik wil hierbij drie kanttekeningen plaatsen:

- (a) De Register-Taxateur moet zich onverkort houden aan de fundamentele beginselen die in de AGB worden gesteld: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.
- (b) De Register-Taxateur moeten waken voor ontwijkgedrag. Wanneer bijvoorbeeld voor fiscale doeleinden de 'waarde in het economische verkeer' moet worden geschat en de taxateur kan volstaan, of volstaat met een marktwaardetaxatie, dan zullen mijns inziens de NRVT-regels voor professionele taxatiediensten onverkort van toepassing (moeten) zijn.
- (c) In de Praktijkhandreikingen zullen wettelijke taxaties, die tot een afwijking dwingen van de eisen die aan een professionele taxatiedienst worden gesteld, bij voorkeur benoemd moeten worden, vergezeld van een toelichting.

Welke voorbeelden zijn er te geven van wettelijke taxaties? Het NRVT heeft in een document aangegeven wanneer er sprake is van wettelijke taxaties, waarbij ik aantekenen dat ik de validiteit van de voorbeelden niet heb geverifieerd:

“Voorbeelden (niet limitatief) hiervan zijn:

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

## 6.5 Nieuwe uitzondering: 'partijdig waardeadvies'

### 6.5.1 Inleiding

In de praktijk bestaat behoefte aan adviesdiensten rond de waardering van vastgoed. We betreden

hier een terrein waar de meningen over uiteenlopen, zo bleek mij tijdens de interviews. Echter, nagenoeg iedere geïnterviewde partij is voor het regelen van waardeadviezen binnen het NRVT.

De vraag luidt: zou een Register-Taxateur ook ‘partijdige taxaties’ mogen uitvoeren voor een opdrachtgever, waarbij hij niet zo objectief hoeft te handelen als bij marktwaardetaxaties? Sterker nog: hij behartigt de belangen van de opdrachtgever en (juist) niet het publieke belang. Aan deze taxaties zou in het maatschappelijk en economische verkeer geen vertrouwen ontleend mogen worden. Met andere woorden: er is géén derdenwerking (derden mogen en kunnen er niet op vertrouwen en bouwen) en het is géén — met waarborgen omklede — professionele taxatiedienst.

Aan wat voor adviezen/diensten kunnen we denken?

- Adviseren als partijdeskundige.
- Adviezen in het kader van onderhandelingen.
- Grondverwerving.
- Aan- en verkoopadviezen.
- Makelaarsdiensten.
- Haalbaarheidsanalyses.
- *Hold/buy/sell*-analyses.
- Scenarioanalyses.

Naar mijn mening staan we hier voor een principiële keuze:

- ófwel de Register-Taxateur mag nooit als belangenbehartiger/waarde-adviseur optreden, deze functie kunnen consultants (niet-Register-Taxateurs) in de markt vervullen;
- ófwel het wordt de Register-Taxateur toegestaan als belangenbehartiger/waarde-adviseur op te treden.

Tegenstanders van het laatste vrezen het verwateren van de professionele taxatiedienst: misstanden worden uitgelokt; fraude ligt op de loer. Opdrachtgevers zouden Register-Taxateurs onder druk zetten om goedkopere waardeadviezen uit te brengen. Zo zou een mail met een bedrag al voldoende kunnen zijn voor een opdrachtgever. Opdrachtgevers zouden andere gebruikers (on)bewust op het verkeerde been kunnen zetten met het waardeadvies. De Register-Taxateur moet uitsluitend en alleen een publieke functie vervullen en dat sluit advisering uit.

Voorstanders van het mogelijk maken van waardeadvisering betogen dat er behoefte is aan deze deskundigheid op taxatiegebied. Binnen het NRVT zou dit type adviezen tenminste nog streng gereguleerd (AGB en reglement) kunnen worden, naast de professionele taxatiedienst. Het alternatief is ongereguleerde adviezen door consultants en daar schiet het publiek helemaal niets mee op. ‘Slechts’ het beginsel van objectiviteit wordt terzijde gesteld.

### 6.5.2 Taxatiestandaarden

In de internationale taxatiestandaarden wordt wel voorzien in waardeadviezen, die met de nodige waarborgen moeten worden omkleed.

IVS 2017 General Standards - IVS 101 Scope of work - 20. General Requirements

‘20.1. All valuation advice and the work undertaken in its preparation *must* be appropriate for the intended *purpose*.

20.2. A *valuer must* ensure that the intended recipient(s) of the valuation advice understand(s) what is to be provided and any limitations on its use before it is finalised and reported.

20.3. A *valuer must* communicate the scope of work to its *client* prior to completion of the assignment, including the following:

*f Purpose of the valuation: The purpose for which the valuation assignment is being prepared must be clearly identified as it is important that valuation advice is not used out of context or for purposes for which it is not intended.'*

EVS 2016, EGVN 10, Taxaties: conformiteit met EVS<sup>7</sup>

Binnen de EVS wordt gesproken van 'valuation advice' die niet aan de EVS hoeven te voldoen. TEGoVA Netherlands vertaalt 'Valuation advice' met taxatieadvies.

4.1 Taxatieadvies dat louter wordt verstrekt voor interne doeleinden (...)

4.2 Taxatieadvies (...) enkel ten behoeve van kantoor- of makelaardijwerkzaamheden in verband met daadwerkelijke of potentiële opdrachten die ertoe strekken om door middel van vergunning, verhuur of verkoop een belang in vastgoed te verwerven of te vervreemden.

4.3 Taxatieadvies dat wordt verstrekt in het kader van een wettelijke functie of plicht, waarbij de voorgeschreven instructies een afwijking van EVS-conformiteit teweegbrengen.

4.4 Advies (...) in verband met een beoordeling van de verzekerbare waarde (...)

4.5 Taxatieadvies dat wordt verstrekt met betrekking tot een vastgoedobject of een juridisch belang in een vastgoedobject zonder dat er een fysieke inspectie plaatsvindt; ongeacht of het advies wordt onderbouwd door vergelijkbaar bewijs, gegevens uit vastgoeddatabases, of gegevens die zijn verkregen door gebruik te maken van een AVM (*Automated Valuation Model*).

(...)

5.3 EVS 4 stelt dat een waardeadvies alleen dan als weloverwogen advies kan worden beschouwd wanneer het advies ook is onderbouwd. Als een deugdelijke onderbouwing ontbreekt, dan betekent dit dat de taxatie niet conform de EVS is, tenzij met de opdrachtgever in de voorwaarden is overeengekomen dat de onderbouwing niet hoeft te worden gerapporteerd. In dergelijke gevallen moeten de analyse en beoordeling, die worden gehanteerd in de methode om tot een gerapporteerde waarde te komen, worden vastgelegd en in het dossier op kantoor worden bewaard.

De geregistreerde taxateur die eerder een adviesdienst heeft verricht zal naar mijn mening met betrekking tot dezelfde onroerende zaak niet een professionele taxatiedienst kunnen verrichten omdat de in de Algemene gedrags- en beroepsregels neergelegde vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid daaraan in de weg staan.

---

<sup>7</sup> Vertaling door TEGoVA Nederland. Europese taxatiestandaarden – EVS 2016, een uitgave van TEGoVA Nederland.

### 6.5.3 Randvoorwaarden

Tijdens de interviews heb ik enkele kaders afgetast waarbinnen deze dienst voor Register-Taxateurs opengesteld zou kunnen worden. De geïnterviewde partijen waren het er nagenoeg allemaal over eens dat er een zeer duidelijke afbakening moet plaatsvinden ('harde scheidslijn') opzichte van de professionele taxatiedienst. De grenzen tussen professionele taxatiediensten, wettelijke taxaties en partijdige waardeadviezen moeten (over)duidelijk zijn.

Met name is van belang dat er bij kennisneming van het advies geen enkel misverstand mag ontstaan over de status van het advies: het is een *partijdig* waardeadvies, voor een bepaalde opdrachtgever, in een bepaalde context, met een bepaald doel. Het publieke belang en vertrouwen vereist dat zonneklaar is wanneer partijdig getaxeerd is. Waardeadviezen moeten dus gereguleerd worden, in die zin dat de Register-Taxateur de opdrachtgevers (en eventuele lezers) expliciet moet waarschuwen dat er een partijdig belang gediend wordt en géén publiek belang (maatschappelijk economisch vertrouwen). Wanneer een waardeadvies teveel op een taxatierapport gaat lijken moet toezicht en tucht kunnen ingrijpen.

Aan welke (rand)voorwaarden zouden we moeten denken:

- Heel streng reguleren of anders niet doen.
- De fundamentele AGB-beginselen gelden onverkort, met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit. Art 3 van de Algemene gedrags- en Beroepsregels (zie paragraaf 3.1), dat aangeeft in welke gevallen de onderscheiden fundamentele beginselen gelden, zal daarop aangepast moeten worden.
- Duidelijke, niet mis te verstane aanduiding van de dienst: 'partijdig waardeadvies.'
- Waarschuwing aan de lezer/gebruiker.  
Expliciete waarschuwing op een prominente plek in elk 'partijdig waardeadvies': partijdig advies voor de bepaalde opdrachtgever in het kader van ..., belangen van alleen deze opdrachtgever behartigd; niet te gebruiken in het maatschappelijk en economisch verkeer. Taxateur mag er geen misverstand over laten bestaan, noch qua vorm noch qua inhoud, dat zijn partijdig waardeadvies geen taxatierapport is of beoogt te zijn.
- Aan de rapportagestandaarden voldoen (*IVS 103 Reporting; EVS 5 Reporting the Valuation*).
- Specifieke doelomschrijving. Bijvoorbeeld: onderhandelingen, aan- en verkoop, ...
- Contractueel overeenkomen met opdrachtgever: geen gebruik op een zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen wordt of kan worden ontleend (bijvoorbeeld jaarrekening, brochures, ...).
- Kan niet gevolgd worden door een marktwaardetaxatie door dezelfde taxateur. De objectiviteit en onafhankelijkheid staan hieraan in de weg. De slager mag niet zijn eigen vlees keuren.  
Oorspronkelijk stond hier een nóg verdergaande beperking: '(...) dezelfde taxateur, zakelijke en of familiale gelieerden van hem of het bedrijf waar hij toe behoort.' Deze beperking kan als zeer knellend worden ervaren in de praktijk. Na een partijdig waardeadvies van een taxateur van een (grote of kleine) taxatieorganisatie zou een professionele taxatiedienst altijd geweigerd moeten worden. De opdrachtgever moet dan altijd op zoek naar een andere taxateur die weer een heel onderzoek moet verrichten. Een andere taxateur (van eenzelfde organisatie) moet zich evenwel houden aan de IVS, de EVS, de AGB en de Reglementen. Daarin zijn in beginsel voldoende drempels opgeworpen tegen gekleurde en partijdige taxaties.



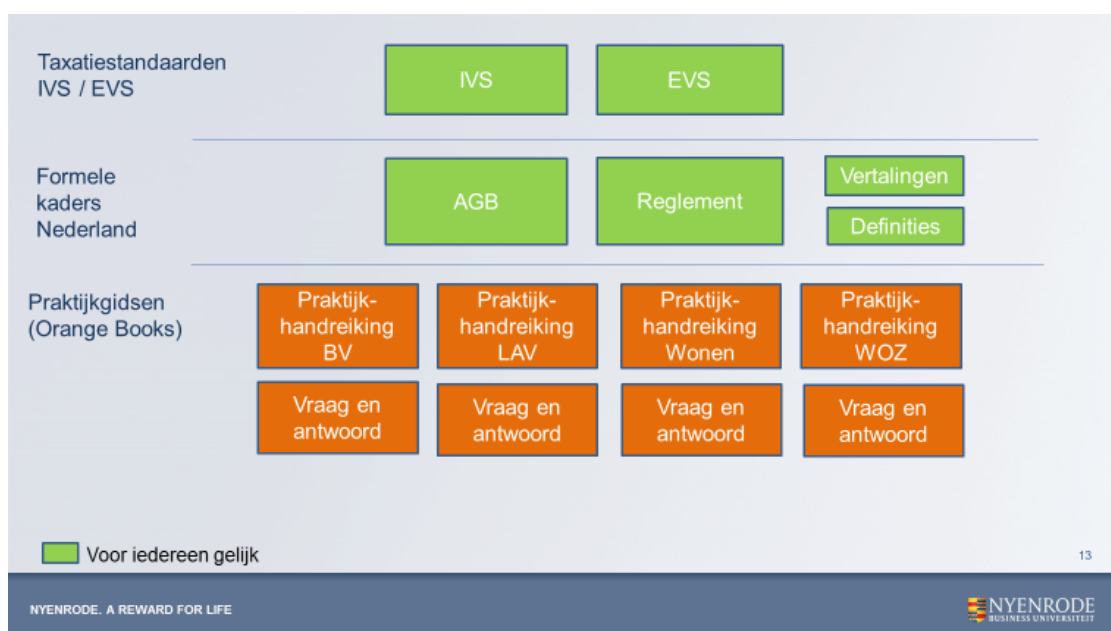
Gelet op de gevoeligheid van de thematiek pleit ik voor afstemming met de AFM en DNB over de voorgestelde verandering.

## 7. Samenvatting

1. De huidige vier Kamerreglementen kunnen vervangen worden door één Reglement, waarin Kamer-specifieke bepalingen zijn opgenomen. Voor GZV moet een separaat sub-reglement worden gemaakt.
2. Onderdelen van de huidige reglementen kunnen verschoven worden naar de Algemene Gedrags- en Beroepsregels, de Definities (nieuw) en de Praktijkhandreikingen (nieuw).

De reglementen worden ontdaan van het verplichte keurslijf van gedetailleerde bepalingen (*rules based*), door 'eenvoudigweg' aan te sluiten bij de internationale standaarden.

3. De taxatiestandaarden IVS en EVS, de Algemene Gedrags- en Beroepsregels, de Definities, de NRVT-vertalingen, het Reglement en het sub-reglement GZV vormen de formele kaders voor de Register-Taxateur.
4. Voor de Nederlandse praktijk worden jaarlijks Praktijkhandreikingen (*Orange Books*) uitgegeven die richtlijnen bieden voor de praktijk. Ze bevatten geen dwingende voorschriften, maar expliciete aanbevelingen en inzichten waaraan Register-Taxateurs moeten voldoen om kwalitatief optimale taxaties te verrichten. De Register-Taxateur kan hiervan afwijken. De Register-Taxateur die handreiking niet toepast, moet erop voorbereid zijn uit te leggen hoe hij niettemin heeft voldaan aan de verplichtingen, basisprincipes en essentiële werkzaamheden uit de standaarden, de wet- en regelgeving.
5. De Register-Taxateur moet de mogelijkheid worden geboden 'Partijdige waardeadviezen' uit te brengen. Dit moet zeer streng gereguleerd worden. De afbakening met professionele taxatiediensten moet scherp en duidelijk zijn voor de Register-Taxateur, de opdrachtgever, de gebruikers en lezers.



## Afkortingen

AGB	Algemene Gedrags- en Beroepsregels (NRVT)
BV	Bedrijfsmatig Vastgoed
EVS	European Valuation Standards
GZV	Grootzakelijk Vastgoed (GZV)
IVS	International Valuation Standards
LAV	Landelijk en Agrarisch Vastgoed
NBA	Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
NRVT	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs
PTA	Platform Taxateurs en Accountants
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
WOZ	waardering onroerende zaken

## Bronnen

### **Van Arnhem, Berkhout & Ten Have 2013**

P.C. van Arnhem, T.M. Berkhout & G.G.M. Ten Have (2013). *Taxatieleer vastgoed 1*, Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.

### **PTA 2013**

Platform Taxateurs en Accountants, *Goed gewaardeerd vastgoed, 28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten*, Amsterdam: NBA, 2013.

### **PTA 2014a**

Platform Taxateurs en Accountants, *Good Practices: voorbeelden voor de praktijk*, Amsterdam: NBA, juni 2014.

### **PTA 2014b**

Platform Taxateurs en Accountants, *Good Practices: voorbeelden voor de praktijk*, Amsterdam: NBA, oktober 2014.

### **EVS 2016**

*European Valuation Standards 2016*, Brussel: TEGoVA, 2016

### **IVS 2017**

*International Valuation Standards 2017*, London: International Valuation Standards Council, 2017.

### **Berkhout & Roggeveen 2016**

Berkhout, T.M., & Roggeveen, S. (2016, oktober). Europese standaarden voor taxatie van kracht. *Vastgoedmarkt*, 51-52.

### **Berkhout & Van Arnhem 2016**

Berkhout, T.M., & Van Arnhem, P.C. (2016). Nieuwe spelregels voor vastgoedtaxaties. *PropertyNL Magazine*, 9, 30-33.

### **Berkhout & Roggeveen 2017**

Berkhout, T.M. & Roggeveen, S. (2017), *Praktijkhandreiking Nederlandse vastgoedtaxaties 2017*, Nieuwegein: NVM 2017.

### **Europese taxatiestandaarden – EVS 2016**

Europese taxatiestandaarden – EVS 2016, TEGoVA Netherlands, België.

## Bijlage

Presentatie Centrale Raad 15 juni 2017