



Goed gewaardeerd vastgoed

28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten

Colofon

Het Platform Taxateurs en Accountants is in 2012 op initiatief van de NBA met medewerking van VastgoedCert opgericht. Doelstelling van het platform is het bundelen van kennis en inzichten van beide beroepsgroepen om te werken aan meer transparantie bij de waardering van vastgoed. De leden van het platform zitten op persoonlijke titel in het platform.

Het platform bestaat uit de volgende leden:

Drs. P. (Peter) C. van Arnhem MRE RT FRICS
Drs. A.J. (Ad) Buisman RA
M. (Mark) Fidler BSc FRICS RT
Drs. H.D. (Hans) Grönloh RA MRE
Mr. drs. S. (Sidney) Herwig RA
Ir. F. (Frans) G. van Hoeken MRE FRICS RT
Drs. J (Jef) Holland RA
Prof. dr. A (Aart) Hordijk MRICS
Drs. F. (Frenkel) Mazenier RA
C. (Cees) Schekkerman MSRE MRICS RT
Dr. J.(Jan) Vis MBA CMC RV, FRICS, voorzitter

NBA ondersteuning door:

P. G.M. (Pauline) van der Hoff BBA
Drs. R.B.M. (Robert) Mul MPA
Drs. R.H.M. (Rob) Schouten RA RE RO

Reacties

Voor reacties of opmerkingen kunt u contact opnemen met r.schouten@nba.nl

Nederlandse
Beroepsorganisatie
van Accountants



Inhoudsopgave

	Bladzijde
1. Ter introductie	5
Inleiding	5
Waardering moet transparanter	6
Totstandkoming van de aanbevelingen	7
2. Achtentwintig aanbevelingen	12
Categorie Onafhankelijkheid	14
1. Algemeen	14
2. Financiële belangen	15
3. Interne roulatie	16
4. Declaratie	17
Categorie Educatie	20
5. (Permanente) educatie	20
6. Professionaliteit per deelgebied	21
Categorie Opdracht en bevestigingen	23
7. Opdrachtbrief	23
8. Bevestigingsbrief management	24
9. Allonges, addendum & side letters	25
Categorie Werkzaamheden en rapportage	27
10. Doel van de taxatie/scope of work	27
11. Methode onderbouwing (DCF, BAR/NAR etc.)	28
12. Netto-aanvangsrendement , disconteringsvoet en EXIT yield	29
13. Uitgangspunten en veronderstellingen	30
14. Bijzonder uitgangspunt	31
15. Lease incentives	33
16. Bronnen-input (track record)	34
17. Inspecties	35
18. Gevoeligheidsanalyse	36
19. Back-testing	38
20. Gebeurtenissen na waardepeildatum	39
21. Inhoud taxatie rapport en overige toelichtingen	40
Categorie Kwaliteit	42
22. Dossiervorming	42
23. Interne beheersing taxaties	43
24. Toetsing/validatie modellen en schattingen	44
25. Procedure concepttaxatierapport	45
26. Reviews (intern, peer), collegiale toetsing	46
27. Kennis delen (transactieregistratie)	47
28. Landelijk tuchtrecht & klachtenregeling	48

Bijlage 1	Begrippenlijst	50
Bijlage 2	Uitwerking van IFRS-vereisten versus 28 aanbevelingen	51
Bijlage 3	Checklist Selfassessment	53

1. Ter introductie

Inleiding

In februari 2012 is het Platform Taxateurs en Accountants (PTA) door de NBA met medewerking van VastgoedCert opgericht. De oprichting vloeit voort uit een van de aanbevelingen uit de Publieke Managementletter 'Zeg waar het op staat' van de NBA (juni 2011): "Wees transparant in de waardering". De leden van het PTA zitten "à titre personnel" in het platform en vertegenwoordigen geen brancheorganisatie.

Het eerste project van het PTA richtte zich op het formuleren van aanbevelingen ter verbetering van het taxatieproces en het opstellen van meer transparante taxatierapporten zodat gebruikers van taxatierapporten (vastgoedeigenaren, beleggers, banken, accountants en toezichthouders) daar meer waarde aan kunnen onttelen. Dit helpt accountants ook bij het uitvoeren van hun controlewerkzaamheden.

Een werkgroep, samengesteld uit twee accountants (Jef Holland (voorzitter) en Hans Grönloh), twee taxateurs (Cees Schekkerman en Mark Fidler) en een wetenschapper (Aart Hordijk) hebben de aanbevelingen opgesteld.

Eind oktober is een consultatiedocument met 27 aanbevelingen gepubliceerd. De snelheid van publicatie gaf partijen de mogelijkheid om alvast gebruik te maken van de aanbevelingen voor eindejaarstaxaties 2012. Geconstateerd is dat de aanbevelingen hier en daar al direct hebben geleid tot herinrichting van taxatierapportages.

Op het consultatiedocument zijn 12 reacties gekomen. Deze reacties betreffen

- Suggesties voor grotere betrokkenheid van brancheorganisaties van taxateurs
- Inhoudelijke suggesties tot verbetering c.q. aanpassing (bv invoegen considerans met toelichtingen over geheimhouding, rol interne taxatieafdelingen, positie kleinere organisaties, betrokkenheid AFM/DNB en duurzaamheid,
- Toevoeging van een aanbeveling die een nadere uitwerking geeft van centraal tuchtrecht

De reacties zijn door de werkgroep verwerkt in een definitief adviesrapport. Dit rapport is op 27 mei 2013 goedgekeurd door het PTA.

Het PTA is van mening dat opvolging van de aanbevelingen zal leiden tot een verbeterd taxatierapport waardoor opdrachtgevers, accountants en toezichthouders in staat zijn om, naast een kwaliteitsverbetering, ook een efficiencyclag te realiseren in wijze van communiceren, tijdsbesteding en kosten.

Waardering moet transparanter

Taxeren van vastgoed is complex en vraagt om specifieke kennis. Daarom dient een taxatie te worden uitgevoerd door een goed opgeleide professional met kennis van de markt en waarderingsmethoden. Taxaties zijn subjectief en betreffen de geschatte waarde op waardepeildatum. In werkelijkheid zijn er verschillen tussen geschatte waarden en prijzen die daadwerkelijk betaald zijn door kopers. Volgens het jaarlijks RICS-onderzoek, waarbij een analyse wordt gemaakt van de verkoopprijzen ten opzichten van de laatste taxatiewaarden, wijken bij 25% van de transacties taxatiewaarden meer dan 10% (zowel positief als negatief) af van latere verkoopprijzen.

De complexiteit van het waarderen van vastgoedobjecten wordt vergroot als de markt niet transparant is. Het niet transparant zijn komt zowel voor op het niveau van transacties als op het niveau van de belangrijkste waardedrijvers zoals de huren. Door de huidige leegstand en andere gevolgen van de crisis, worden objecten niet altijd tegen de zogenaamde markthuurlaag verhuurd, maar worden additionele kortingen en incentives verstrekt die de transparantie niet ten goede komt.

De (internationaal) erkende taxatierichtlijnen worden nog niet breed en consistent toegepast. Taxateurs zijn niet aangesloten bij één algehele brancheorganisatie, maar bij meerdere branchegroepen en een deel van de taxateurs is zelfs nergens bij aangesloten. Dit komt de professionele uitstraling van de beroepsgroep van taxateurs niet ten goede. Een regelmatig terugkerend probleem is voorts dat het bij een taxatie te hanteren waardebegrip niet altijd aansluit bij het doel van de taxatie. Ook komt het voor dat waarderingsmethoden niet aansluiten bij de actuele situatie (bv geen toepassing DCF bij volatiele kasstromen). Het inzicht in de gehanteerde taxatieveronderstellingen is soms beperkt.

Veranderende regelgeving voor gebruikers van taxatierapporten op het gebied van verslaggeving en toezicht vragen om steeds uitgebreidere toelichting in het taxatierapport. Maar de beperkte transparantie (objectieve waarneembaarheid) van transacties in de koop-, verkoop- en huurmarkt maken het moeilijk goede referenties te vinden, mede omdat het aantal transacties sterk gedaald is.

Dit alles heeft er voor gezorgd dat taxeren in de huidige marktomstandigheden lastig is. De verwachtingskloof tussen wat gebruikers van taxatierapporten (vastgoedeigenaren, beleggers, banken, accountants en toezichthouders) verwachten en wat de taxateur doet is toegenomen en lijkt maar moeilijk te overbruggen. Het heeft zelfs geleid tot kritische uitlatingen op diverse niveaus binnen de gebruikersgroep, waarbij de roep om het verbeteren van de kwaliteit en de transparantie van taxaties nadrukkelijk klinkt.

Dit wil overigens niet zeggen dat in de afgelopen jaren door taxateurs geen significante verbeteringen zijn aangebracht in de transparantie en onderbouwing van taxatierapporten. Alleen al in de korte periode van het bestaan van het platform zijn diverse initiatieven in de branche genomen die tot nieuwe of gewijzigde regels hebben geleid. Denk hierbij aan de nieuwe RICS-taxatiestandaarden 2012, het Taxatierichtlijn Commercieel Vastgoed (TCV) en het Taxatie Management Systeem (TMI). Ondanks deze initiatieven zijn de verschillen tussen de diverse taxatieorganisaties onderling en ten opzichte van de niet aangesloten taxateurs nog relatief groot.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat het PTA prioriteit heeft gegeven aan het formuleren van aanbevelingen die zich richten op het verbeteren van de kwaliteit van het taxatieproces leidend tot meer transparante taxatierapporten.

Totstandkoming van de aanbevelingen

Bij de uitwerking van de aanbevelingen heeft de werkgroep een bepaald stramien gehanteerd. De aanbevelingen, die onderverdeeld zijn naar vijf categorieën (onafhankelijkheid, educatie, opdracht en bevestigen, werkzaamheden en rapportage en kwaliteit), komen voort uit een analyse tussen bestaande waarderings- (IVS), verslaggevings- (IFRS) en controlevoorschriften (HRA) en in de praktijk door taxateurs gehanteerde voorschriften. Naast deze voorschriften zijn ook de maatschappelijke discussies over transparantie en dergelijke in de analyse betrokken. Indien uit de analyse blijkt dat voor bepaalde thema's of onderwerpen in de IVS-standaarden geen nadere uitwerking is gegeven, volgt een aanbeveling. Hierbij is rekening gehouden met wat door brancheorganisaties of hieraan gelieerde organisaties al is uitgewerkt in richtlijnen. De aanbevelingen, die een nadere uitwerking geven van bestaande voorschriften, leiden bij opvolging tot kwaliteitsverbetering van taxaties en meer transparante taxatierapporten.

Als startpunt voor de aanbevelingen zijn de IVS-standaarden genomen, daar dit het hoogste internationale regelgevende kader is waarin taxatieprincipes en definities zijn vastgelegd. Vaak worden de IVS-standaarden door internationale en nationale branche- en of beroeps-organisaties overgenomen en aanbevolen.

Aangezien taxaties een belangrijke rol spelen bij verslaggeving van vastgoedbedrijven en er diverse parallellen zijn tussen de werkzaamheden van de accountant en die van de taxateur zijn ook de beroepsregels van accountants in de analyse betrokken. Enerzijds om te bezien waar de accountant bij zijn controlewerkzaamheden aandacht aan besteedt en anderzijds om na te gaan of de beroepsregels van accountants aanknopingspunten bevatten die de kwaliteit van het beroep van taxateurs, de taxatieprocessen en de taxatierapportages kunnen verbeteren.

Verder is bij de analyse gebruikgemaakt van de IFRS-verslaggevingsregels (IFRS) omdat deze vereisten bevatten voor de bepaling van de waarde van vastgoed in de jaarrekening en aan de toelichting daarop (aannames, methode, onderbouwing en kwalitatieve uitleg). IFRS is gekozen vanwege de internationale basis en vanwege de belangrijke plaats die zij innemen in de Nederlandse verslaggevingsregels.

Voor alle aanbevelingen geldt dat actief de ontwikkelingen in de Internationale Industrie Standaarden gevolgd moeten worden en dat taxateurs transparant moeten zijn daarover en gemotiveerd moeten aangeven wat ze wel en wat ze niet naleven.

Tot slot zijn referenties naar de desbetreffende regelgeving en kaders opgenomen in de vorm van onderstaande tabel.

Referentie naar IVS-standaarden
Referentie naar Accountancy-standaarden
Referentie naar IFRS-standaarden

Doelgroep

De aanbevelingen zijn gericht aan de brancheorganisaties van taxateurs en aan taxateurs zelf die betrokken zijn bij de waardering van vastgoedportefeuilles voor verslaggevings- en rapportagedoeleinden (taxaties met derde werking). De aanbevelingen beperken zich niet tot waarderingen ten behoeve van jaarrekeningen, maar kunnen ook van belang zijn voor waarderingen ten behoeve van rapportages aan financiers (zowel bij het aanvragen van een krediet als tussentijdse rapportages over bijvoorbeeld ratio's), toezichthouders en benchmark indices.

Echter ook andere professionals maken gebruik van de taxatierapporten, zoals vastgoedeigenaren, governance-organen van vastgoedeigenaren, beleggers, accountants, financieringsinstellingen en toezichthouders. Voor hen geldt ook dat de aanbevelingen een bijdrage leveren aan een hogere kwaliteit en transparantie van taxatierapporten.

Uitgangspunt is dat de aanbevelingen gericht zijn op taxaties voor de waardering van vastgoedbeleggingsobjecten ten behoeve van verslaggevingsdoeleinden en opname in de jaarrekening. Zoals boven aangegeven kunnen de aanbevelingen ook voor andere rapportage-verplichtingen van belang zijn. Te denken valt aan taxaties die uitgevoerd zijn in het licht van bijzondere waardeverminderingen van vastgoedobjecten, waardering van vastgoedobjecten onder voorraad, waardering van vastgoedobjecten in ontwikkeling onder voorraad en waardering van vastgoedobjecten in ontwikkeling voor derden.

Het moge duidelijk zijn dat taxaties met specifieke doeleinden verschillende waardebegrippen kennen. De taxateur zal het waardebegrip hanteren dat het beste past bij het doel van zijn taxatie. In de rapportage zal daarom duidelijk moeten worden aangegeven welk waardebegrip is gehanteerd en waarom dat voor het beoogde doel geschikt is. In de praktijk zal blijken dat de waarde die voortkomt uit de taxatie uiteindelijk afwijkt van de door een koper betaalde prijs. Waarde en prijs zijn moeilijk te verenigen begrippen.

De aanbevelingen zijn voor zowel interne als externe taxateurs van toepassing, waarbij bepaalde aanbevelingen voor externe taxateurs mogelijk makkelijker te realiseren zijn. Taxaties worden op verschillende wijze uitgevoerd en kennen ook een verschillende diepgang. Zo zijn er volledige taxaties, desktop en high level taxaties. De aanbevelingen gelden voor alle soorten taxaties. Wel kan het zijn dat bepaalde aanbevelingen bij sommige taxaties minder relevant zijn. Ook dient aanmerkt te worden dat het verschil in diepgang bij het uitvoeren van een taxatie niet leidt tot een andere mate van zekerheid ten aanzien van de uitkomst. Dit in tegenstelling tot de verschillen in zekerheid bij werkzaamheden uitgevoerd door een accountant (samenstel-, beoordeling- of controleopdrachten).

Considerans

Interne taxatie afdelingen

Sommige organisaties beschikken over interne taxatie afdelingen (zoals bijvoorbeeld onder toezicht staande instellingen), waar taxateurs taxaties uitvoeren die normaliter primair voor interne doeleinden zullen worden gebruikt. Zo kan het voorkomen dat banken, verzekeraars of grote vastgoedbedrijven over eigen taxateurs beschikken. De aanbevelingen ten aanzien van het borgen van de onafhankelijkheid zullen dan ook in een ander perspectief moeten worden geplaatst, daar er een directe arbeidsrelatie bestaat tussen taxateur en instelling. Van belang is het dan om er voor te zorgen dat de afdelingen functioneel onafhankelijk zijn. Omdat de aanbevelingen zich op een bredere groep richten is er geen invulling gegeven in de aanbevelingen aan deze specifieke groep. Wel adviseren wij de branchegroepen van de instellingen hier richting aan te geven. Ook stellen specifieke wet- en regelgeving voor deze instellingen (AIFMD, WFT, Regeling solvabiliteitseisen operationeel risico Wft 2010, Basel III en Solvency II) eisen aan de onafhankelijkheid van interne taxatie afdelingen en/of richtlijnen om de onafhankelijkheid binnen de instelling te borgen.

In dit kader merken we op dat het merendeel van de aanbevelingen ook toepasbaar is voor deze afdelingen. Immers het gaat hierbij om de inhoud zoals bijvoorbeeld educatie en kwaliteitsaspecten van het proces. De facto is er een zakelijke relatie tussen de opdrachtgever (afdeling X) en uitvoerders (interne taxatie afdeling) waarbij de opdracht ook formeel dient te worden vastgelegd en er duidelijkheid moet zijn over het doel van de opdracht, de gewenste diepgang en natuurlijk het gehanteerde waardebegrip.

Kleinere organisaties

Sommige taxateurs houden zich niet alleen met taxatieopdrachten bezig, maar ook met make-lars- en verhuuractiviteiten. Dit komt vaak door de kleinschaligheid van de organisatie waarvoor zij werken. Daarnaast zal het voor kleinere organisaties moeilijker zijn om aan alle aanbevelingen organisatorisch invulling te geven. Het is van belang dat men hier ten alle tijden transparant over is en aangeeft waar wel en waar niet aan voldaan wordt. Ook is het mogelijk met andere kleinere organisaties samenwerkingsverbanden aan te gaan om een verdere invulling te geven aan bepaalde aanbevelingen en bepaalde aspecten daarvan te borgen. Ook zouden de brancheorganisaties waarbij deze categorie taxateurs is aangesloten een overkoepelende rol kunnen spelen in de praktische uitvoering van bepaalde aanbevelingen.

AFM/DNB

AFM en DNB hebben in diverse publicaties en rondetafel gesprekken aangegeven dat het toepassen van de 28 aanbevelingen een goede start zou zijn om de kwaliteit van taxaties te verbeteren. Tevens hebben zij aangegeven dat zij bij het uitvoeren van haar toezichttaken zullen vragen aan onder toezicht staande instellingen of bij het uitvoeren van taxaties rekening is gehouden met de 28 aanbevelingen en, indien bevestigend, in welke mate. Om een dergelijke vraag te beantwoorden kan een zogenaamd selfassessment behulpzaam zijn. Hiervoor is in bijlage 3 een checklist Self-assessment opgenomen.

Daarnaast is van belang te weten dat bepaalde wet- en regelgeving eisen stelt aan taxaties maar ook aan degene die deze taxaties uitvoert. Hierbij heeft de toezichthouder vanuit die regelgeving soms de mogelijkheid om een hertaxatie te vragen of de mogelijkheid taxateurs op een zogenaamde zwarte lijst te zetten. Het is daarom van belang dat taxateurs kennis nemen van deze wet- en regelgeving en eventueel acties ondernemen.

Geheimhouding accountants

In het consultatieproces is naar voren gekomen dat taxatieorganisaties zich zorgen maken over taxateurs die in dienst van accountantsorganisaties zijn en die betrokken zijn bij het afgeven van taxatierapporten aan derden. De zorgen richten zich op het commercieel inzetten van informatie die zij verkregen hebben bij de assistentie van accountants in het beoordelen van, voor de financiële verslaglegging gebruikte, taxatierapporten. Het PTA adviseert het NBA te beoordelen of deze zorg van taxatieorganisaties kan worden weggenomen in een directe dialoog of publicatie, waarin uitleg wordt gegeven over geheimhoudingsregels voor accountants (Controlestandaard 620 “Gebruikmaking van de werkzaamheden van een door de accountant ingeschakelde deskundige” en Wet Toezicht Accountantsorganisaties). Tot die uitleg behoort ook de wijze waarop accountantsorganisaties moeten omgaan met voor controledoeleinden verkregen informatie. Tevens adviseert het PTA de NBA te onderzoeken of er met een aanvullende handreiking voor accountants meer richting kan worden gegeven aan accountants(organisaties) en aan voor accountants werkende taxateurs, over de wijze waarop met de informatie uit taxatierapporten moet worden omgegaan.

NV COS 620 stelt ten aanzien van geheimhouding het volgende:

Geheimhouding: *Het is noodzakelijk dat de geheimhoudingsmaatregelen van relevante ethische voorschriften die van toepassing zijn op de accountant, ook van toepassing zijn op de door de accountant ingeschakelde deskundige. Aanvullende vereisten kunnen door wet- of regelgeving worden opgelegd. De entiteit kan ook hebben verzocht dat specifieke maatregelen voor geheimhouding worden overeengekomen met door de accountant ingeschakelde externe deskundigen.*

WTA artikel 26 lid 1 stelt:

Een externe accountant die tijdens het verrichten van een wettelijke controle de beschikking krijgt over gegevens waarvan hij het vertrouwelijke karakter kent of redelijkerwijs moet vermoeden, is verplicht tot geheimhouding van die gegevens, behoudens voor zover hij bij of krachtens wettelijk voorschrift tot mededeling verplicht is.

Van aanbevelingen naar gedragscode

De 28 aanbevelingen van het PTA zouden, bij een juiste toepassing, moeten leiden tot meer transparante en kwalitatief betere taxaties. Aangezien het gaat om zogenaamde aanbevelingen adviseren wij de diverse brancheorganisaties, gezamenlijk of individueel te beoordelen in hoeverre deze aanbevelingen een verdere uitwerking nodig hebben in gedragscodes, richtlijnen of best practices. De AFM heeft al aangegeven een voorkeur te hebben voor het verwerken van de aanbevelingen in gedragscodes.

Duurzaamheid

In de 28 aanbevelingen komt duurzaamheid niet uitgebreid aan de orde. Dit komt omdat duurzaamheid(saspecten) op dit moment nog een beperkte rol heeft (hebben) in het taxeren. Hierbij komt dat de effecten van duurzaamheid nog verdere uitwerking behoeven van de diverse brancheorganisaties. Wel verwacht het PTA dat duurzaamheid in de komende jaren een steeds belangrijker rol zal gaan spelen en adviseert daarom brancheorganisaties dit scherp in de gaten te houden en waar nodig de gedragsregels hierop aan te passen. Ook bij deze ontwikkeling is het van belang dat transparantie en kwaliteit van taxeren voorop blijven staan.

Periodieke taxaties

Steeds meer beleggingsfondsen en beheerders van portefeuilles voor institutionele beleggers laten meer dan één keer per jaar taxaties uitvoeren door externe taxateurs. Dit gebeurt dan meestal per kwartaal, in aansluiting op de rapportage-verplichtingen naar de beleggers. De diepgang van de werkzaamheden (full, desktop of high level taxatie) en de wijze van rapporteren (volledige rapport, samenvatting, 'one pager', rekensheet) verschillen daarbij, meestal ingegeven door de wensen van de opdrachtgever. Door deze verschillen zal het alleen al vanuit kostenoverweging en tijdbesteding niet mogelijk zijn al deze rapportage momenten volledig in overeenstemming met de aanbevelingen van het PTA te laten zijn. Overwogen kan worden één keer per jaar de rapportage in overeenstemming te laten zijn met de aanbevelingen en in de overige rapportages aan te geven dat deze niet PTA compliant zijn en te verwijzen naar het laatste volledige rapport.

Onderbouwing Netto-aanvangsrendement, disconteringsvoet en Exit yield

Zoals aangegeven in aanbeveling 12, is een goede onderbouwing van de uitgangspunten belangrijk om inzicht te krijgen in de wijze waarop netto-aanvangsrendement, disconteringsvoet en EXIT yields zijn opgebouwd en met welke specifieke zaken rekening is gehouden. De aanbevelingen richten zich op het meer inzichtelijk maken van de opbouw van NAR, BAR, disconteringsvoet en Exit-yield. Tijdens het consultatieproces is bezorgdheid uitgesproken door diverse taxateurs over het nut van de toelichting van de opbouw en het hiermee samenhangende theoretische kader. Critici vragen zich af of dit zal leiden tot meer transparantie en vergelijkbaarheid of alleen tot meer onduidelijkheid. Het PTA begrijpt dat dit een lastige aanbeveling is mede omdat er nog niet veel guidance beschikbaar is en elke taxateur weer een ander startpunt heeft. Het PTA is wel van mening dat inzicht in de meest belangrijke niet waarneembare inputparameters van essentieel belang is voor een meer transparant taxatieproces en rapportage. Het PTA moedigt brancheorganisaties dan ook aan haar leden te helpen bij het uitwerken van de diepgang en vorm van de onderbouwing. Hierbij kan lering getrokken worden van andere waarderingspraktijken zoals bedrijfswaarderingen en private equity waarderingen.

2. Achtenentwintig aanbevelingen

Vijf categorieën

De in dit hoofdstuk opgenomen aanbevelingen zijn onderverdeeld in vijf categorieën. Elke categorie zoemt in op een specifiek aspect of onderdeel van het taxatieproces.

Categorie: Onafhankelijkheid

Dit zijn aanbevelingen die regelen dat de onafhankelijkheid van een taxateur/taxatieorganisatie ten opzichte van opdrachtgevers is geborgd.

Categorie: Educatie

Aanbevelingen in deze categorie richten zich op het opleidingsniveau van de taxateur en de specifiek benodigde kennis op deelgebieden.

Categorie: Opdracht en bevestigen

Deze aanbevelingen richten zich op de formele vastlegging van de verantwoordelijkheden van de taxateur en opdrachtgever ten aanzien van de opdracht en de beschikbaar gestelde of te stellen informatie.

Categorie: Werkzaamheden en rapportage

De meeste aanbevelingen (11) hebben betrekking op de werkzaamheden en de rapportage van de taxateur en betreffen onder andere de minimaal uit te voeren werkzaamheden, de mogelijk te hanteren methoden en de gevoeligheidsanalyse. Maar ook richten ze zich op de transparante wijze waarop de overwegingen, de gebruikte uitgangspunten en de bronnen worden toegelicht in het taxatierapport.

Categorie: Kwaliteit

Aanbevelingen ten aanzien van de kwaliteit richten zich op een kwalitatief beter taxatieproces met als resultaat hiervan kwalitatief betere taxaties.

Vier niveaus

In de uitwerking van de aanbevelingen worden vier niveaus onderscheiden: gedragsregels, toelichtingsvereisten, overige aanbevelingen en branchespecifieke 'best practice'.

- *Gedragsregels*
Aanbevelingen op het niveau van gedragsregels zien toe op zowel verbeteringen in de algemene kwaliteit van het taxatieberoep als specifiek op het proces.
- *Toelichtingsvereisten*
Aanbevelingen op het niveau van toelichtingsvereisten voor taxatierapporten betreffen specifiek aanbevelingen voor het opnemen van bepaalde informatie in taxatierapporten die een bijdrage levert aan meer transparante rapportages.
- *Overige aanbevelingen*
Overige aanbevelingen hebben een meer algemeen karakter en kunnen betrekking hebben op andere stakeholders.
- *Branchespecifieke 'best practice'*
In de praktijk blijkt dat beroeps- en brancheorganisaties en gelieerde organisaties soms andere en/of aanvullende standaarden hebben uitgevaardigd, waardoor sommige aanbevelingen al geheel of gedeeltelijk zijn uitgewerkt of ingevuld. In de analyse van 'best practices' zijn regelgevingen van IVS, EVS/TEGoVA, RICS, TMI, NVM, VBO en VastgoedPro meegenomen.

Compliance

Het PTA realiseert zich dat opdrachtgevers doorgaans opdrachten verstrekken die op gespannen voet staan met de in dit rapport genoemde aanbevelingen. We bevelen in algemene zin aan dat de taxateur die een opdracht aanvaard die niet in overeenstemming is met de inhoudsvereisten van de PTA aanbevelingen, dit toe te lichten.

Categorie Onafhankelijkheid

1. Algemeen

Om tot een betrouwbare waardebeoordeling te komen is het van belang dat taxateurs die taxaties uitvoeren onafhankelijk, integer en niet vooringenomen handelen. Onafhankelijk zijn in wezen en in schijn is vereist om het de taxateur mogelijk te maken als resultaat van een door hem uitgevoerde opdracht een, voor eenieder, acceptabel oordeel uit te spreken zonder vooringenomenheid, tegengestelde belangen of door een derde op hem uitgeoefende druk.

Een strikte scheiding van de functies van makelaar en taxateur voor een zelfde object, is van groot belang aangezien:

- een makelaar subjectief hoort te handelen in het belang van zijn opdrachtgever;
- een taxateur objectief hoort te handelen ongeacht het belang van zijn opdrachtgever.

IVS Framework
VGC, diverse NV COS-standaarden, Nadere voorschriften onafhankelijkheid van de openbaar accountant
IAS 40.75e Disclosure

IVS heeft in haar Framework expliciet aangegeven dat ethische gedragsregels zijn uitgesloten van de IVS-standaarden. Om toch ethische gedragsregels op het niveau van de branches te organiseren bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief en wees hier als taxateur transparant over.
- Borg de scheiding tussen taxateur en makelaar binnen een organisatie. De gewenste scheiding hoeft niet in aparte juridische entiteiten binnen de onderneming plaats te vinden indien binnen de onderneming voldoende waarborgen aanwezig zijn (bijvoorbeeld via chinese walls) ter voorkoming van vermenging van werkzaamheden op hetzelfde object of ten aanzien van huurders. Wij bevelen aan een verklaring hierover af te geven.
- Borg de onafhankelijkheid tussen taxateur en opdrachtgever en object en geef een verklaring hierover af.
- Stel binnen de organisatie een ethische code op en toets de naleving daarvan.
- Leg de gevolgen vast van het niet naleven van de code en handel daar naar.
- Neem kennis van de regelgeving van accountants ten aanzien van onafhankelijkheid omdat deze aanvullende inzichten kan geven over hoe om te gaan met onafhankelijkheid en hoe dit te borgen in de organisatie, naast financiële onafhankelijkheid zou ook aandacht moeten worden gegeven aan belangenverstrengeling in bredere zin. Brancheorganisaties, neem een standpunt in over de acceptatie van een opdracht of het teruggeven van een opdracht als de opdrachtgever directe invloed probeert uit te oefenen op de uitkomst van het taxatie proces (o.a. op de verwachte waarde, te gebruiken methode, belangrijkste uitgangspunten of speciale uitgangspunten).
- Aangezien de nieuwe wetgeving ten aanzien van de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) aanvullende eisen stelt aan de onafhankelijkheid van taxateurs, bevelen we

de brancheorganisaties aan de mogelijke gevolgen voor de relatie tussen taxateur en cliënt nauwlettend te volgen en hieraan in de gedrag- en beroepsregels aandacht te besteden.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke regels worden gevolgd met daarbij een verwijzing naar een eventuele ethische code en toets de naleving daarvan op bijvoorbeeld de website van de organisatie die het rapport uitgeeft.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS Code of ethical principles for professional valuers
EVS	EVS 3.5.3
RICS	VS 1.7, 1.8, 1.9 & Bijlage 1.3. 1.4
TMI	TMI 4.1, 4.7
NVM	Erecode en Reglement Lidmaatschap & Aansluiting artikel 10
VBO	Beroeps- en gedragscode vereniging VBO makelaar

2. Financiële belangen

Een bestaand, potentieel, direct of indirect financieel belang in een cliënt, inclusief afgeleide instrumenten die daarmee rechtstreeks verband houden, kan een bedreiging vormen voor de onafhankelijkheid van de bij de opdracht betrokken taxateur, indien het financieel belang wordt gehouden door hemzelf of door een andere persoon die in een zodanige positie verkeert dat hij de uitkomst van de opdracht kan beïnvloeden.

Geen specifieke referenties
VGC, diverse NV COS-standaarden, Nadere voorschriften onafhankelijkheid van de openbaar accountant
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen (gedetailleerde) uitwerking geven van de onafhankelijkheid ten aanzien van omgaan met financiële belangen van de betrokken taxateur of de bij een organisatie werkende taxateur, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg actief de beschikbare Internationale Industrie Standaarden en wees hier als taxateur transparant over.
- Stel een ethische code op waarin aangegeven wordt hoe om te gaan met het houden van financiële belangen en hoe de organisatie de naleving hiervan toetst.
- Vergelijk de regelgeving van accountants (NVO-OA Hoofdstuk 4.1) ten aanzien van financiële belangen en geef aan hoe hiermee omgegaan kan worden en hoe dit geborgd kan worden in de organisatie.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke regels worden gevolgd met verwijzing naar een eventuele ethische code en toets naleving daarvan op bijvoorbeeld de website van de organisatie die het rapport uitgeeft.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS Code of ethical principles for professional valuers A1.6
EVS	Geen specifieke regels
RICS	Geen specifieke regels
TMI	TMI 4.1, 4.7, 8.2.3; Erecode artikel 6
VBO	Beroeps- en gedragscode vereniging VBO makelaar

3. Interne roulatie

Indien bepaalde leden van het taxatieteam geregeld en voor lange(re) tijd aan een opdracht bij een cliënt werken, leidt dat tot een mogelijke bedreiging voor de onafhankelijkheid van de bij de opdracht betrokken taxateur als gevolg van vertrouwdeheid.

Geen specifieke referenties
VGC, diverse NV COS-standaarden, Nadere voorschriften onafhankelijkheid van de openbaar accountant, Praktijkhandreiking 1106 'interne roulatie bij niet-OOB's'
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van de onafhankelijkheid ten aanzien van interne roulatie en er daardoor ook geen duidelijkheid wordt gegeven wanneer een roulatie van taxateur en teamleden noodzakelijk is, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief en wees hier als taxateur transparant over.
- Vergelijk de regelgeving van accountants (NVO-OA Hfd. 3.3) ten aanzien van interne roulatie en geef aan hoe hier mee om te gaan.
- Aangezien een internationale uitwerking van de interne roulatietermijn ontbreekt, bevelen we aan stelling te nemen ten aanzien van interne roulatie (bijvoorbeeld een interne roulatie na twee opdrachttermijnen (3+3)).
- Neem eventueel aanvullende maatregelen zoals opdrachtgerichte kwaliteitsreviews uitgevoerd door onafhankelijke professionals buiten het team.
- Als alternatief voor roulatie zou mogelijk ook voor twee professionals (4 ogen principe) op de opdracht gekozen kunnen worden en laat die periodiek rouleren over een langer tijdsinterval.
- Voor kleinere kantoren zal het wellicht moeilijker zijn om aan deze aanbeveling te voldoen; zij zouden kunnen overwegen samen te werken met andere kleine kantoren.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke regels worden gevolgd met verwijzing naar een eventuele ethische code en toets de naleving daarvan op bijvoorbeeld de website van de organisatie die het rapport uitgeeft.
- Licht in het taxatierapport toe hoe lang de verantwoordelijke taxateur betrokken is bij de waardering van het (de) object(en).

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS Code of ethical principles for professional valuers A1.6, A2.10
EVS	Geen specifieke regels
RICS	VS 1.9.1, 1.9.4 (standaard en commentaar 4,5,6,7) & Bijlage 1.3.1
TMI	TMI 4.6, 8.2
VBO	Beroeps- en gedragscode vereniging VBO makelaar

4. Declaratie

Het uitvoeren van een taxatieopdracht, eventueel gecombineerd met overige dienstverlening, door de bij de opdracht betrokken taxateur of de taxatieorganisatie waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden, mag er niet toe leiden dat de taxateur in wezen of in schijn financieel afhankelijk is van deze cliënt.

In vergelijking met accountants en accountantsorganisaties zouden in geval van een taxatieopdracht ook de werkzaamheden verricht door een ander onderdeel van de taxatieorganisatie niet tot financiële afhankelijkheid mogen leiden.

Geen specifieke referenties
VGC, diverse NV COS-standaarden, Nadere voorschriften onafhankelijkheid van de openbaar accountant, Praktijkhandreiking 1107 'Declaratieomvang'
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van de onafhankelijkheid ten aanzien van het declaratiegedrag, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties het volgende aan:

Aanbeveling op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief en wees hier als taxateur transparant over.
- Vergelijk de regelgeving van accountants (NVO-OA Hfd. 3.2) ten aanzien van declaraties en geef aan hoe hier mee om te gaan.
- Aangezien een internationale uitwerking van verhoudingen ten aanzien van declaratieomvang en toelichting van vergoedingen ontbreekt, bevelen we de brancheorganisaties aan een standpunt in te nemen over:
 - Wat is het maximaal toegestane declaratiebedrag aan een cliënt als percentage van de totale organisatieomzet?
 - Wat mag de maximale verhouding zijn van declaraties van overige opdrachten bij een taxatieklant ten opzichte van de taxatiedeclaratie?
 - Hoe dienen het declaratiegedrag van de taxatie en de eventuele andere declaraties van de desbetreffende cliënt te worden toegelicht in het taxatierapport?
- Ontwerp een richtlijn over hoe taxateurs uitwerking moeten geven aan enerzijds interne scheiding tussen taxeren en overige dienstverlening van de taxatieorganisatie (transactie-begeleiding, diensten op het gebied van asset management/property management, etc.) en anderzijds dat beloningen voor taxeren niet afhankelijk mogen zijn van de uitkomsten van de taxaties (zoals bijvoorbeeld een percentage van de taxatiewaarde). Indien de verzekeringmaatschappij van de taxateur op basis van de polis dit vereist, dient de taxateur bij opdracht aanvaarding en rapportage daar verantwoording over af te leggen.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke regels worden gevolgd met verwijzing naar een eventuele ethische code en toets de naleving daarvan op bijvoorbeeld de website van de organisatie die het rapport uitgeeft.
- Overweeg een toelichting in het taxatierapport op te nemen over de procentuele verhouding tussen vergoeding van de taxatieopdracht en vergoeding van overige dienstverlening bij de desbetreffende cliënt.
- Geef aan of de vergoeding afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie.
- Neem een verklaring op dat de taxatieorganisatie de afgelopen drie jaren niet was betrokken bij een transactie waarin het taxatieobject een rol speelde; indien de taxatieorganisatie wel een rol speelde geef dan aan welke.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS Code of ethical principles for professional valuers A1.5
EVS	TEGoVA's Code of Ethics and Conduct
RICS	VS 1.9.4 (standaard en commentaar 13 &14)
TMI	Geen specifieke bepalingen
VBO	Geen specifieke bepalingen

Categorie Educatie

5. (Permanente) educatie

Voor taxateurs is het vertrouwen van het maatschappelijk verkeer in het taxatieberoep van groot belang. Dit vertrouwen wordt mede verkregen door het op deskundige wijze uitvoeren van zijn werkzaamheden. Voor de naleving van dit fundamentele beginsel is vereist dat de taxateur zijn deskundigheid en vaardigheid op een zodanig niveau houdt dat een adequate dienstverlening is gewaarborgd.

Deze professionele deskundigheid kan worden verdeeld in de volgende twee fasen:

- het verwerven van professionele deskundigheid; en
- het in stand houden daarvan.

IVS Framework; IVS 101 Scope of work (2)
VGC; WTA; Nadere voorschriften permanente educatie
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van de wijze waarop taxateurs hun professionele deskundigheid verwerven en in stand houden, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Aangezien een internationale uitwerking van permanente educatie deels nog ontbreekt, bevelen we de brancheorganisaties aan hierover stelling in te nemen en dit te borgen in een stelsel. Bijvoorbeeld: stel opleidingsprogramma's op inclusief Permanente Educatie (PE)-vereisten.
- Vergelijk deze met de Nadere voorschriften permanente educatie voor accountants en geef aan hoe hiermee om te gaan en stem waar mogelijk opleidingen af met internationale richtlijnen.
- Maak de thema's integriteit en professioneel kritische houding een standaardonderdeel van de permanente educatie.
- Zorg ervoor dat bij het behalen van een bepaald opleidingsniveau en aansluiting bij een brancheorganisatie ook een vorm van tuchtrecht bestaat (zie aanbeveling 28).

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke opleiding men heeft gevolgd en onder welke richtlijnen van permanente educatie men valt. Hieruit zou moeten blijken aan welke eisen wordt voldaan en bij welke brancheorganisatie/register men is ingeschreven.
- Geef op de website van de brancheorganisatie aan hoe de permanente educatie is geregeld.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Exposure Draft ‘Competence Framework for Professional Valuers’
EVS	EVS 3-4.1, 3-4.6; Minimum Educational Requirements (TEGoVA); Certification of Valuers (TEGoVA)
RICS	VS 1.5, VS 1.6, Valuer Registration Scheme
TMI	TMI 4.2
NVM	Erecode artikel 5; Reglement Lidmaatschap & Aansluiting artikel 20
VastgoedCert	Persoonscertificatie o.b.v. ISO 17024; Certificatieschema Vastgoedcert par. 6.6, par. 15 en 16
VBO	Beroeps- en gedragscode vereniging VBO makelaar
SCVM	Certificering en educatie onder andere op basis van ISO 17024

6. Professionaliteit per deelgebied

Het taxeren van een (soort) object op een bepaalde locatie kan specifieke kennis en kunde vragen. De professional die de taxatie uitvoert moet voldoende kennis en kunde hebben om het object in de specifieke situatie, waaronder de lokale markt, te kunnen taxeren.

IVS Framework; IVS 101 Scope of work (2)
Diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van de wijze waarop taxateurs hun professionele deskundigheid in stand houden, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbeveling gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Aangezien een internationale uitwerking van de precieze eisen voor het waarderen van een object ontbreekt, bevelen we aan hierover binnen de brancheorganisatie stelling te nemen en dit te borgen in een stelsel van opleidingsvereisten (strikte omschrijving van waar de taxateur aan moet voldoen qua kennis van de sector, locatie en deelgebied).

- Indeling kan worden gemaakt in:
 - Soort object (woning, bedrijfspand, kantoor, grond, winkel)
 - Aard van het object (bestaand vastgoed of ontwikkelingsvastgoed)
 - Gebruik (belegging, eigen verbruik, ontwikkeling)
 - Doelstelling taxatie (verslaggeving, transactie, verzekering)

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie.
- De taxateur dient in het taxatierapport kenbaar en aannemelijk te maken dat hij/zij een taxatie uitvoert in een deelmarkt waarin hij/zij gespecialiseerd is en dat de expertise per deelgebied op de website van de brancheorganisatie te vinden is.
- Ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter)nationale markt- en objectkennis dient de taxateur in het taxatierapport kenbaar en aannemelijk te maken dat hij/zij specifieke deskundigheid bezit en deze kennis up-to-date houdt.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Exposure Draft 'Competence Framework for Professional Valuers'
EVS	EVS 3-4.1 (ii); Minimum Educational Requirements (TEGoVA); Certification of Valuers (TEGoVA)
RICS	VS 1.5, VS 1.6, Valuer Registration Scheme
TMI	TMI 4.2; Erecode artikel 5
NVM	Reglement Lidmaatschap & Aansluiting artikel 20
VastgoedCert	Persoonscertificatie o.b.v. ISO 17024; Certificatieschema Vastgoedcert par. 6.6, par. 15 en 16
VBO	Beroeps- en gedragscode vereniging VBO makelaar, VBO secties/vakgebieden indeling, Toelatingsvoorwaarden secties/vakgebieden
SCVM	Certificering en educatie onder andere op basis van ISO 17024

Categorie Opdracht en bevestigingen

7. Opdrachtbrief

In het geval een onderneming een taxateur inhuurt, zal er gewoonlijk een opdrachtbevestiging of andere schriftelijke overeenkomst tussen de onderneming en die taxateur zijn.

IVS 101 & 102
VGC; Diverse NV COS-standaarden (500)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen (gedetailleerde) uitwerking geven van de inhoud van de opdrachtbrief, bevelen we de taxatieorganisaties met het oog op de huidige marktomstandigheden en ter voorkoming van eventuele verwachtingskloven ten aanzien van taxaties, het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Leg afspraken schriftelijk vast. Zaken die hierbij van belang zijn betreffen onder andere:
 - de “scope”;
 - de wijze van rapportage;
 - de te volgen taxatiemethodiek;
 - de mate van fysieke inspectie;
 - het gehanteerde waardebegrip;
 - de waarderingsmethode;
 - de van toepassing zijnde waarderingsstandaarden (bijvoorbeeld IVSC of RICS);
 - de verantwoordelijkheid voor de juistheid en volledigheid van de objectgegevens (BVO, VVO, servicekosten, contractuur, huurkortingen etc.); en
 - het doel van de taxatie (bijvoorbeeld vaststelling van reële waarde onder IFRS).
- Aangezien internationale standaarden geen (gedetailleerde) uitwerking geven van de precieze eisen van opdracht- en bevestigingsbrieven, bevelen we brancheorganisaties aan een standpunt in te nemen en dit te borgen in richtlijnen.

Aanbeveling toelichtingsvereisten taxatierapport

- Neem een verwijzing op naar de datum van de afgegeven opdrachtbrief.
- Geef aan dat de omvang van de werkzaamheden niet is aangepast (indien wel aangepast toelichten wat er veranderd is).

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 101 & 102
EVS	EVS 4.3 & 4.5.2
RICS	VS 2.1, VS 2.2, VS 2.3, VS 2.4; Bijlage 2 'Regelingen van de Opdrachtvoorwaarden'
TMI	TMI 6 'Taxatieopdracht'
VBO	Beroeps- en gedragscode vereniging VBO makelaar, VBO secties/vakgebieden indeling, Toelatingsvoorwaarden secties/vakgebieden

8. Bevestigingsbrief management

Een bevestigingsbrief van het management betreft onder andere een bevestiging van de opdracht, een bevestiging van de volledigheid en juistheid van de aangeleverde informatie en het al dan niet hebben van kennis over relevante informatie (sideletter, vervuiling, huuropzegging, legal cases, geen fraudes, verhuur aan verbonden partijen etc.).

Geen specifieke referenties
VGC; Diverse NV COS-standaarden (500)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van het verkrijgen van een bevestigingsbrief van het management, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties neem een standpunt in over het opvragen van een bevestigingsbrief van het management en borg dit in richtlijnen
- Vraag aan de directie een schriftelijke bevestiging dat alle relevante informatie nodig voor het verrichten van de taxatie is ontvangen, zoals informatie over mogelijke verlenging en opzegging van huurcontracten.
- Neem kennis van de inhoud van de bevestigingsbrief die de accountant vraagt in het licht van zijn werkzaamheden.
- Vraag een schriftelijke bevestiging van het management op de datum van afgifte van het taxatierapport.
- Werk een standaardvoorbeeld uit en stel dit via de brancheorganisatie beschikbaar.
- Overweeg de bevestigingsbrief van de opdrachtgever op te nemen in het taxatierapport.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef in het taxatierapport aan dat er een schriftelijke bevestiging is ontvangen en per welke datum deze is verstrekt.

Aanbeveling op niveau onderwerpen bevestigingsbrief

Neem bij het uitwerken van de bevestigingsbrief onder ander de volgende onderwerpen op:

1. Bevestiging dat alle relevante informatie verschaft is, benodigd voor het opmaken van de taxatie.
2. Bevestig/erken de verantwoordelijkheden voor het gebruik van de taxatie voor het opmaken van de jaarrekening.
3. Bevestig de juistheid en volledigheid van de objectgegevens (BVO, VVO, servicekosten, contract-huur, huurkortingen etc.)

Licht alle gebeurtenissen toe die zich hebben voorgedaan na de taxatiepeildatum en die een gevolg kunnen hebben voor de taxatiewaarde op de peildatum.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

9. Allonges, addendum & side letters

Allonges, addendum & side letters en overige vastleggingen waarin aanvullende afspraken zijn gemaakt tussen verhuurder en huurder hebben mogelijk een significant effect op de uitkomsten van een taxatie. In die gevallen is het van belang dat de taxateur een actieve houding aanneemt ten aanzien van mogelijke voor hem onbekende of achtergehouden feiten en/of gemaakte aanvullende afspraken tussen verhuurder en huurder die mogelijk van invloed zijn op de taxatie.

Geen specifieke referenties
VGC; Diverse NV COS-standaarden (500)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van het verkrijgen van informatie over side letters, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties neem een standpunt in over het verkrijgen van informatie over mogelijke allonges, addendum & side letters en borg dit in richtlijnen.
- Allonges, addendum & side letters vallen onder verzamelde documentatie. Best practice is om de taxateur daar altijd naar te laten vragen en het antwoord te documenteren en tevens op te nemen in de bevestigingsbrief (zie punt bevestigingsbrief management).

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Licht toe dat het management heeft bevestigd dat side letters zijn verstrekt.
- Doe verslag van aanvullende afspraken en wat het effect daarvan is op de waardering.

Overige aanbevelingen

- Marktpartijen leggen huurprijzen en eventuele incentives (zoals huurvrije perioden, huurkorting, investeringsbijdragen) schriftelijk zodanig vast in de huurovereenkomst en/of allonges, dat de aard en bedoeling van de financiële transactie volledig duidelijk is voor alle belanghebbende partijen, waaronder financiers, taxateurs en verkrijgers van het betreffende vastgoed. Het maken van afspraken die niet voor alle belanghebbende partijen inzichtelijk zijn, wijzen zij nadrukkelijk af.
- Aangezien allonges, addendum & side letters leiden tot ondoorzichtigheid van de vastgoedmarkt bevelen we aan om in de standaardhuurcontracten alle aanvullende afspraken op te nemen of om een paragraaf op te nemen waarin wordt gewezen op allonges, addendum & side letters.
- De taxateur dient een bevestiging te krijgen dat hij alle voor een taxatie relevante informatie met betrekking tot allonges, addendum & side letters heeft ontvangen en dat die op een juiste manier is meegenomen in de taxatie.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

Categorie Werkzaamheden en rapportage

10. Doel van de taxatie/scope of work

De aard, reikwijdte en doelstellingen van het werk van de taxateur zijn belangrijk en dienen voor een gebruiker helder te zijn. In het taxatierapport moeten deze zaken dan ook duidelijk en nauwkeurig worden uiteengezet, op een manier die niet misleidend is of een verkeerde indruk wekt.

IVS 101 'Scope of Work'; IVS 102 'Implementation'; IVS 103 'Reporting'
VGC; Diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Het doel ligt in IFRS besloten

De IVS-standaarden geven op diverse onderdelen een uitwerking van de aard en doelstellingen van het werk van een taxateur, maar omdat niet alle taxateurs de IVS-standaarden volgen bevelen we taxateurs en taxatieorganisaties het volgende aan:

Aanbeveling op niveau gedragsregels

- Volg actief de beschikbare Internationale Industrie Standaarden.
- Brancheorganisatie, neem een standpunt in over de te stellen eisen aan de verschillende taxatieproducten (volledige, desktop of high level taxatie) en de diepgang van de werkzaamheden per productsoort en zorg dat voor de gebruiker duidelijk is welke beperkingen ten aanzien van het zekerheidsgehalte van de verschillende producten bestaan.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef duidelijk aan wat het doel van de taxatie en de scope van de werkzaamheden is (financiële verslaggeving, transactie, financiering).
- Geef aan waarom de gekozen methode het doel dient.
- Geef de mate van diepgang van de werkzaamheden aan (full, desktop of high level taxatie).
- Geef de waardepeildatum aan.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 101; IVS 102; IVS 103
EVS	EVS 4, EVS 5; EVS 2.8
RICS	VS4; VS6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13; Bijlage 6 'Minimuminhoud van taxatierapporten'
TMI	TMI 8 'Taxatierapport'

11. Methode onderbouwing (DCF, BAR/NAR etc.)

Voor de bepaling van de waarde van een object zal de taxateur gebruikmaken van een of meer methoden. Van belang hierbij is dat de gebruikte waarderingsmethode onder de gegeven omstandigheden passend is en op consistente wijze is toegepast. Ook is van belang dat eventuele wijzigingen in de wijze van schatten of in de gehanteerde waarderingsmethode gegrond zijn, indien vergeleken met de methode van de voorgaande verslagperiode of taxatie.

IVS schrijft geen verplichte methode (IVS 320 C17-)
VGC; Diverse NV COS-standaarden (500, 540)
IAS 40.45-IAS 40.46 en IFRS 13.61 -13.66

Aangezien de IVS-standaarden een beperkte uitwerking geven van de te gebruiken methode en de mate van toelichting in het taxatierapport hierop, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Geef gedetailleerde uitwerking aan (op hoofdlijnen toegelichte) methoden zoals cost approach, income approach, en sales comparable approach.
- Brancheorganisaties neem een standpunt in over wat er over de methode in het dossier/taxatierapport dient te worden opgenomen en borg dit in richtlijnen.
- Pas zo veel mogelijk twee methoden toe en vergelijk de uitkomsten met elkaar. De combinatie maakt de taxatie sterker, zeker bij sterk wisselende cashflows.
- Aangezien de BAR-methode het minst transparant is in de vastlegging van de overwegingen van de taxateur over waar wel en waar niet rekening mee gehouden is in het gebruik van de drie genoemde taxatiemethoden, bevelen we de brancheorganisatie aan er bij haar leden op aan te dringen de BAR-methode zo min mogelijk te gebruiken, zeker bij sterk wisselende cashflows. De DCF- en NAR-methode geven beter inzicht in de wijze waarop met aannames en uitgangspunten is omgegaan. Indien de BAR-methode toch wordt gebruikt (in geval van een zeer homogene en transparante markt) bevelen we aan een tweede methode te gebruiken ter onderbouwing en vergelijking.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef een beschrijving van de gehanteerde waarderingsmethode (“hoofdmethode”) en van de gehanteerde waardebegrippen (inclusief de motivatie hiervoor).
- Geef, indien van toepassing, een beschrijving van de gebruikte tweede methode voor toetsing/verificatie van de geschatte waarde van de “hoofdmethode” (DCF vs. vergelijkingsmethode).
- Geef een beschrijving van de methode(s) die bij vorige taxatie(s) is(zijn) gebruikt.

Branchespecifieke best practice

Organisatie	Verwijzing
IVS	IVS102.5; IVS103.5.(l) 'Valuation approach and reasoning'
EVS	EVS 5.4.2.3
RICS	VS 6.1.(q); Bijlage 6.1.2.(q)
TMI	TMI 8.3.(L)

12. Netto-aanvangsrendement, disconteringsvoet en EXIT yield

Een goede onderbouwing van de uitgangspunten is belangrijk om inzicht te krijgen in de wijze waarop netto-aanvangsrendement, disconteringsvoet en Exit yield zijn opgebouwd en met welke specifieke zaken rekening is gehouden. Daarnaast is goede definiëring van begrippen belangrijk, omdat uit de praktijk blijkt dat verschillende rendementsbegrippen niet altijd consistent toegepast worden.

IVS 230 C16-C21
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen gedetailleerde uitwerking geven van wijze van opbouw en interpretatie van netto-aanvangsrendement (huurkapitalisatiemethode), disconteringsvoet (DCF) en Exit yield in het taxatierapport, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties, neem in standpunt in over de toelichting van de samenstelling van het aanvangsrendement, disconteringsvoet en of Exit yield en borg dit in richtlijnen.
- Uitgangspunten kunnen zijn de wijze waarop dit dient te worden opgebouwd, geanalyseerd en toegelicht.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Neem de gehanteerde definities op in het rapport.
- Vermeld de samenstelling van het basis-aanvangsrendement naar het gebruikte aanvangsrendement en geef aan hoe specifieke onderwerpen in het rendement zijn verwerkt.
- Vermeld de samenstelling van de disconteringsvoet (bijvoorbeeld vanaf risicovrije rente met opslagen/afslagen tot uiteindelijke disconteringsvoet).

- Wanneer bij de bepaling van de disconteringsvoet voor een vergelijkingsmethode wordt gekozen, geef dan aan op welke referenties die vergelijking gebaseerd is.
- Geef een onderbouwing van de samenstelling van de Exit yield bij toepassing van de DCF-methode.
- Neem bronnen en verwijzingen (inclusief referenties) op ter onderbouwing van belangrijke factoren van de samenstelling van de netto-aanvangsrendement, disconteringsvoet en Exit yields.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS230 C16-C21
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

13. Uitgangspunten en veronderstellingen

Om een goed inzicht te krijgen in de uitgangspunten en veronderstellingen die de taxateur heeft gebruikt bij het uitvoeren van zijn taxatie is het voor gebruikers van het taxatierapport van belang om alle gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen direct uit het taxatierapport te kunnen destilleren.

IVS 101.2.(i); IVS 103 5.(i)
VGC, diverse NV COS-standaarden
IFRS 13.67 - 13.90

Aangezien de IVS-standaarden slechts gedeeltelijk uitwerking geven van de aard en omvang van de onderbouwing van veronderstellingen en schattingen, bevelen we taxateurs en taxatieorganisaties het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg actief de beschikbare Internationale Industrie Standaarden.
- Onderbouw veronderstellingen en schattingen duidelijk.
- Ontwikkel verdere guidance (door de brancheorganisaties) hoe te komen tot adequate taxaties indien sprake is van specifieke marktomstandigheden (overaanbod op de markt) of objectomstandigheden (leegstand of achterstallig onderhoud).

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Benoem, kwantificeer en motiveer alle relevante uitgangspunten, veronderstellingen en schattingen; deze dienen redelijk te zijn en de motivering dient de redelijkheid te staven. Hierbij is het van belang duidelijk aan te geven in welke mate gebruik is gemaakt van waarneembare markt-informatie.
- Dit geldt ook voor de referentietransacties/objecten die gebruikt worden om de taxatie te onderbouwen. Het is van groot belang dat in het rapport uitvoerig aandacht wordt besteed aan de verhouding tussen de referentietransacties/objecten en het te taxeren object. Dit kan door de kwalitatieve essentialia en de verschillen daarin expliciet te benoemen zodat ook in geval van weinig market-evidence een minder vergelijkbare referentie toch vergelijkbaar kan worden gemaakt.
- Indien specifieke risico's zijn verdisconteerd in het gehanteerde rendement dient dit expliciet te worden aangegeven.
- Indien door marktomstandigheden (overaanbod), of omstandigheden van het object (leegstand, achterstallig onderhoud) uitgangspunten gehanteerd worden die een wezenlijke impact hebben op de waardebepaling, dient dit in het taxatierapport uitvoerig te worden toegelicht. Hierbij moet worden ingegaan op de geschiktheid van de gebruikte uitgangspunten, waarbij ook het doel van de taxatie in ogenschouw wordt genomen.
- Impliciet zou bij de taxatiewerkzaamheden de afweging gemaakt dienen te worden wat de 'highest and best use' is. Voor IFRS 13 taxaties dient bij de waardering expliciet uit te worden gegaan van dit principe en dient dit ook te worden toegelicht en onderbouwd. Daarbij dient in de toelichting onder andere te worden aangegeven dat de veronderstellingen en uitgangspunten geschikt zijn om tot een taxatie te komen met als uitgangspunt 'highest and best use'.
- Indien de 'highest en best use' waardering een andere aanwending geeft dan het huidige gebruik, dient aangegeven te worden met welke uitgangspunten rekening is gehouden en hoe deze zijn meegewogen (bijvoorbeeld wat de kans is dat het bestemmingsplan aangepast wordt om wijzigingen door te voeren). Indien de kans op wijzigingen minimaal is heeft het geen zin dat de taxateur in zijn waardebepaling hier rekening mee houdt.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 101.2.(i); IVS 103 5.(i)
EVS	EVS 5.4.2.3, EVS 5.4.2.5
RICS	VS 6.1.(k); Bijlage 3 'Uitgangspunten'; Bijlage 6.1.2.(k)
TMI	TMI 7 'Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering'; TMI 8.3.(l)

14. Bijzonder uitgangspunt

Een bijzondere uitgangspunt kan zijn dat:

- een taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk kunnen verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum; of

- redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper (niet zijnde een koper met een bijzonder belang) de taxatie op de taxatiedatum zou hanteren, rekening houdende met de heersende marktomstandigheden.

Voor voorbeelden van bijzondere uitgangspunten wordt verwezen naar IVS en RICS.

IVS 101.2.(i); IVS 103 5.(i)
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)

Aangezien de IVS-standaarden geen verdere uitwerking geven van de toelichting in het taxatierapport over een bijzonder uitgangspunt en de mogelijke impact op de verslaggeving, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Aangezien een internationale uitwerking ontbreekt onder welke verslaggevingsregels het gebruik van een bijzonder uitgangspunt in strijd is met een juiste waardebeoordeling volgens die verslaggevingsregels, bevelen we aan hierover binnen de branche een standpunt in te nemen en dit te borgen in een stelsel.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie.
- Benoem bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport.
- Beschrijf wat een bijzonder uitgangspunt is.
- Geef aan dat dit past in de doelstelling van de taxatie (verslaggeving).
- Geef aan wat de effecten zijn op de waardering als het bijzonder uitgangspunt niet zou zijn meegenomen.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 101.2.(i); IVS 103 5.(i)
EVS	EVS 4-5.9; EVS 5.4.2.3, EVS 5.4.2.5
RICS	VS 6.1.(k); Bijlage 3 'Uitgangspunten'; Bijlage 6.1.2.(k)
TMI	TMI 7 'Minimale onderzoeksvereisten voor de waardering'; TMI 8.3.(l)

15. Lease incentives

Lease incentives zijn afspraken gemaakt tussen verhuurder en huurder om een huurder te bewegen een huurcontract te tekenen. Dit kan zowel een nieuwe huurder, een (toekomstige) huurder, als een bestaande huurder zijn. Door de grote leegstand in de kantorenmarkt gaan verhuurders steeds verder in het aanbieden van lease incentives. Gedacht kan worden aan een lange(re) huur-vrije perioden (soms verdeeld over de looptijd van het contract), een directe financiële bijdrage, een indirecte bijdrage door additionele verbouwingen of het verzorgen van nieuw meubilair, etc. Deze lease incentives hebben, afhankelijk van het moment van taxatie, mogelijk een significant effect op de uitkomsten van een taxatie. Het is van belang dat de taxateur een actieve houding aanneemt voor het achterhalen van aanvullende afspraken die mogelijk gemaakt zijn tussen verhuurder en huurder en die van invloed kunnen zijn op de taxatie. Van belang is dat de verhuurder transparant is over deze afspraken.

Om tot een juiste waarde te komen zal de taxateur dergelijke afspraken meenemen in de taxatie. De taxateur weegt af of ook in de toekomst lease incentives zullen worden weggegeven in ruil voor contractverlenging of het vullen van bestaande of toekomstige leegstand.

Geen specifieke referenties
Diverse NV COS-standaarden (500; 540)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van de wijze waarop lease incentives worden meegenomen in de taxatie en hoe dit dient te worden toegelicht in het taxatierapport, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties het volgende aan:

Aanbeveling op niveau gedragsregels

- Volg actief de beschikbare Internationale Industrie Standaarden.
- Brancheorganisaties, neem een standpunt in over de wijze waarop informatie over lease incentives dient te worden verkregen en hoe deze dient te worden meegenomen in de taxatie en borg dit in richtlijnen.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Doe verslag van aanvullende afspraken en geef aan wat het effect is op de waardering en op de effectieve huur.
- Geef aan of er bij veronderstelde huurverlengingen (of het vinden van nieuwe huurders) rekening is gehouden met weg te geven lease incentives.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

16. Bronnen-input (track record)

De mate van subjectiviteit, zoals bijvoorbeeld de vraag of een veronderstelling of een input waarneembaar is, is van invloed op de mate van schattingsonzekerheid en daardoor op de inschatting door de taxateur van de risico's van een afwijking van materieel belang voor een bepaalde schatting.

Schattingen die afgeleid zijn van gegevens die direct beschikbaar zijn, zoals openbare gegevens over rentevoeten of beurskoersen van effecten kunnen als “waarneembaar” worden aangemerkt in de context van een schatting van een taxatie.

IVS Framework 66-71
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van het toelichten van bronnen-input voor de waardering, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbeveling op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties, neem een standpunt in over de wijze waarop informatie over de gebruikte bronnen voor de waardering (met eventuele referenties) in het taxatie-rapport dient te worden opgenomen en borg dit in richtlijnen

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie.
- Geef van zoveel mogelijk belangrijke inputparameters aan waar informatie hierover vandaan komt of hoe de elementen zijn vastgesteld dan wel geschat. Geef ook aan of deze objectief traceerbaar/controleerbaar zijn.

- Ook geldt dit voor referentie transacties/objecten die gebruikt worden om de taxatie te onderbouwen.
- Geef specifiek aan waar belangrijke aanpassingen zijn gemaakt op de broninformatie.
- Geef per belangrijke inputparameter aan of dit een parameter van de klant is, of van de taxateur. Indien het een parameter van de klant is bevelen we de taxateur aan na te gaan of verificatie heeft plaatsgevonden.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 102-7; IVS 102-8; IVS 103.5. (h); IVS 233.C6, C8, C10, C11; IVS 300.9 ; IVS 300. G4-G5
EVS	EVS 5; EVS 1.6.4, 6.5.3, 6.5.5
RICS	VS 6.1 (m), bijlage 6.1.2.(m)
TMI	TMI 8.3.H; TMI 8.5; TMI 8.6; TMI 8.8

17. Inspecties

Inspectie van materiële activa kan betrouwbare informatie opleveren over het bestaan van activa, maar niet noodzakelijk over de rechten en verplichtingen van de onderneming of de waardering van de activa.

IVS 101.2.(g); IVS 102.3; IVS 230.3
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

De IVS-standaarden geven op diverse onderdelen wel een nadere uitwerking van het uitvoeren van inspecties, maar omdat niet alle taxateurs de IVS-standaarden volgen, bevelen we taxateurs en taxatieorganisaties het volgende aan:

Aanbeveling op niveau gedragsregels

- Volg actief de beschikbare Internationale Industrie Standaarden.
- Voer ten minste bij de eerste taxatie een inspectie uit.
- Werk uit (door de branche) hoe vaak en onder welke omstandigheden en voorwaarden een inspectie ten minste dient plaats te vinden. Besteed daarbij aandacht aan gelijkvormige woon-eenheden waarbij een representatieve steekproef ook afdoende zou kunnen zijn.
- Overweeg de volgende best practice bepaling: laat een inspectie minimaal eens in de drie jaar uitvoeren (of vaker indien iets wezenlijk is veranderd).

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie.
- Neem indien een inspectie heeft plaatsgevonden op wanneer de laatste was en meld ook als er geen inspectie heeft plaatsgevonden.
- Geef de uitkomsten van fysieke inspecties weer.
- Geef de mate van inspectie (globaal, technisch bouwkundig, etc.) aan
- Geef aan wie de inspectie heeft uitgevoerd en wanneer.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 101.2.(g); IVS 102.3; IVS 103.5.(g) IVS 230.3
EVS	EVS 1-5.10.1.3, 5.10.1.4 (ii), 5.10.1.4 (x); EVS 4-5.8, 6.2, 6.3, 6.4, 6.6, 7.6; EVS 1
RICS	VS 2.4.2; VS 2.5; VS 5.1; Bijlage 6.1.2 (l)
TMI	TMI 7.2; TMI 8.3.(G), 8.3.(N)

18. Gevoeligheidsanalyse

Een taxatie voor verslaggevingsdoeleinden is in het algemeen gebaseerd op een schatting van een theoretische prijs, die onder onzekerheid wordt gedaan. Het betreft marktonzekerheid als gevolg van enerzijds de inefficiëntie en intransparantie van de markt en anderzijds van de schattingsonzekerheid. Deze onzekerheid is relatief groot. De schattingsonzekerheid betreffende een taxatie kan onder andere worden beïnvloed door de gevoeligheid van de schatting voor veranderingen in veronderstellingen. De vraag of en, zo ja, hoe de taxateur alternatieve veronderstellingen of resultaten in de beschouwing heeft betrokken kan worden beantwoord door bijvoorbeeld een gevoeligheidsanalyse uit te voeren om het effect te bepalen van wijzigingen in de veronderstellingen op een schatting.

Daarnaast eisen de verslaggevingsstandaarden voor jaarrekeningen meer en meer toelichting van de mogelijke effecten op de waardering van de meest invloedrijke uitgangspunten. Ook verlangt de accountant van de directie van een onderneming dat de gevoeligheid van de invloedrijke uitgangspunten wordt berekend.

Geen specifieke referenties
Diverse NV COS-standaarden (500, 540)
IAS 1.125 - 1.133 estimation uncertainty en IFRS 13.93d disclosure of quantitative information

Aangezien de IVS-standaarden geen verdere uitwerking geven van de uitvoering van gevoeligheidsanalyses, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Aangezien een internationale uitwerking van gevoeligheidsanalyse op dit moment ontbreekt, bevelen we brancheorganisaties aan een discussie hierover te starten en eventueel stelling te nemen en e.e.a. te borgen in een stelsel.
- Verdere uitwerking door de brancheorganisaties om dit daadwerkelijk een best practice te laten worden.
- Geef aan hoe een eventuele gevoeligheidsanalyse per methodiek kan worden uitgevoerd en worden toegelicht. Dit kan bijvoorbeeld door een cijfermatige bepaling van de waarde indien één van de belangrijkste parameters x% hoger of lager zou zijn (soort scenarioanalyse). Dit kan bijvoorbeeld voor de drie belangrijkste parameters te worden berekend en toegelicht.
- Werk dit gezamenlijk (overheid, branchegroep, accountants, gebruikers taxatie) uit.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de web site van de organisatie.
- Geef bij taxaties voor verslaggevingsdoeleinden aan welke van de belangrijkste parameters (yield/disconteringsvoet, leegstand, inflatie, effectieve markthuur, etc.) de meeste invloed hebben op de uiteindelijke taxatie.
- Bij sommige jaarrekeningen (bij toepassing van IFRS¹) wordt soms een gekwantificeerde gevoeligheidsanalyse opgenomen. Het kan zijn dat de directie van deze instelling aan de taxateur vraagt hem te ondersteunen bij de kwantificering, omdat de taxateur de waarde heeft bepaald en in bezit is van de modellen of methoden. Indien de opdrachtgever bij taxaties voor verslaggevingsdoeleinden aan de taxateur vraagt om een gekwantificeerde gevoeligheidsanalyse, dient dit in afdoende mate te worden toegelicht en onderbouwd. De gekwantificeerde gevoeligheidsanalyse geeft alleen inzicht in de effecten op het getaxeerde bedrag, indien één uitgangspunt wordt veranderd en de andere gelijk blijven. Transparantie wordt bevorderd indien deze berekening wordt uitgevoerd op alle significante observeerbare en niet observeerbare input variabelen (o.a. huurwaarde, inflatie, exit-yield, etc). Hierbij dient zowel een positieve als een negatieve aanpassing te worden berekend. De gerapporteerde waarde zal altijd de waarde zijn, die in de verslaggeving als marktwaarde zal worden opgenomen.
- Het kan zijn dat de taxatieorganisatie om redenen van aansprakelijkheid deze toelichting niet kan opnemen in het taxatierapport. In dat geval adviseren wij dit in een separate brief te doen, waarbij de berekeningen en eventuele onderbouwing voldoende transparant worden toegelicht.
- Geef een kwalitatieve beschrijving, zoals vereist onder IFRS 13 van de gevoeligheid. Deze beschrijving dient op korte termijn verplicht opgenomen te worden in de jaarrekeningen. Aangezien de taxateur voor de ondernemingsleiding de waarde bepaalt, is hij ook de persoon die de directie helpt bij deze beschrijving. Hierbij moeten ook eventuele onderlinge afhankelijkheden worden meegenomen (bijvoorbeeld invloed van leegstand op aanvangsrendement).

1 IFRS 13 IAS 1 paragraaf 118 tot 122 vraagt om een zinvolle gekwantificeerde risico analyse als er

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	GN 1.3.2
TMI	Geen specifieke referenties

19. Back-testing

Een taxateur zou de uitkomsten van een eerdere taxatie van hetzelfde object voor dezelfde opdrachtgever moeten vergelijken met de uitkomsten van de nieuwe taxatie. De taxatie zal dikwijls verschillen van de taxatie die op een eerder moment is afgegeven.

Geen specifieke referenties
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van de uitvoering van back-testing, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties neem een standpunt in hoe om te gaan met uitkomsten van eerdere taxaties in het taxatieproces en de toelichting van taxatierapporten en borg dit in richtlijnen.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Neem een beschrijving op van de verschillen tussen de huidige en voorgaande taxaties, mits door dezelfde taxatieorganisatie uitgevoerd, en mits die verschillen meer dan 5% bedragen.
- Geef belangrijke wijzigingen aan in het inschatten van de marktomstandigheden.
- Geef een onderbouwing van wijzigingen van de methode van taxeren.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

20. Gebeurtenissen na waarde peildatum

Belangrijk is het vaststellen of gebeurtenissen die zich voordoen tussen de taxatiedatum tot aan de datum van het taxatierapport informatie opleveren die effect hebben op de uitkomst van de taxatie, dan wel een effect zullen hebben op de eerstvolgende taxatie (huurder failliet, contract opgezegd).

IVS 103.6
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van gebeurtenissen na waardepeildatum en mogelijke effecten op de taxatie bevelen we het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties, neem een standpunt in over hoe om te gaan met bij de taxateur bekende informatie over gebeurtenissen na waardepeildatum die mogelijk een effect hebben op de waardering van het object direct na de waardepeildatum en borg dit in richtlijnen.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Licht alle materiële veranderingen in het object, huur situatie of in de markt toe die plaatsvinden na waardepeildatum maar voor de datum van het afgeven taxatierapport of bevestig dat er, voor zover bekend bij de taxateur, zich geen materiële wijzigingen hebben voorgedaan tussen datum taxatie en rapportagedatum.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 103.6
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Bijlage 6, section 1(s)
TMI	Geen specifieke referenties

21. Inhoud taxatierapport en overige toelichtingen

Conclusies van de taxatie moeten duidelijk en nauwkeurig in het taxatierapport worden uiteengezet en op een manier die niet voor andere uitleg vatbaar is. Tevens dienen specifieke zaken die van invloed zijn op de taxatie in voldoende mate te worden toegelicht.

IVS 103 'Reporting'
VGC; Diverse NV COS-standaarden
Geen specifieke referenties

De IVS-standaarden geven op diverse plekken uitwerking van zaken die in het taxatierapport aan bod dienen te komen. Aangezien IVS-standaarden niet van alle relevante zaken toelichting vereisen, bevelen we, voor zover niet elders in dit rapport al gedaan, taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

Onderstaand is niet limitatief en dient te worden gezien in samenhang met de overige aanbevelingen, de gedetailleerde rapportageverplichtingen van de IVS-standaarden en de branchespecifieke vereisten:

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief .
- Neem kennis van de inhoudsvereisten van brancheorganisatie en brancheinitiatieven en volg deze zoveel als mogelijk.
- Vermeld de waardepeildatum.
- Geef, indien van toepassing, aan of er sprake is van meer dan normale onzekerheid.
- Vermeld de datum van het taxatierapport.
- Laat specifiek bevestigen dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van International Valuation Standards en dat de aanbevelingen van de PTA zijn gevolgd voor zover specifiek van belang voor de onderhavige taxatie.
- Geef aan hoe de verantwoordelijkheden voor de objectgegevens zijn geregeld, wie waarvoor verantwoordelijk is en wat de taxateur wel en niet geverifieerd heeft.
- Geef in algemene termen de duurzaamheid van het object weer.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 103
EVS	EVS 4, EVS 5; EVS 2.8
RICS	VS 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.10, 6.11, 6.12, 6.13 Bijlage 6 'Minimuminhoud van taxatierapporten'
TMI	TMI 8 'Taxatierapport'

Categorie Kwaliteit

22. Dossiervorming

De taxateur dient de taxatiedocumentatie zo op te stellen dat die voldoende is om een ervaren taxateur, die voorheen niet bij de taxatie betrokken was, in staat te stellen om inzicht te verwerven in:

- De aard, timing en omvang van de werkzaamheden die zijn uitgevoerd overeenkomstig de taxatiestandaarden;
- De uitkomsten van de uitgevoerde werkzaamheden, alsmede in de verkregen informatie; en
- Significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusies te komen.

IVS 102-8
VGC, diverse NV COS-standaarden
Geen specifieke referenties

De IVS standaarden geven op diverse onderdelen uitwerking van dossiervorming, maar omdat niet alle taxateurs de IVS-standaarden volgen, bevelen we taxateurs en taxateursorganisaties het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief; zoek hierbij eventueel aansluiting bij de verplichting van een accountant om zijn dossier voor ten minste de wettelijke termijn van 7 jaar aan te houden en de inhoudelijke vereisten die aan dat dossier gesteld worden vanuit de NV COS .
- Aangezien een internationale uitwerking op dit moment alleen spreekt over de periode van het waarderingproces, bevelen we de brancheorganisaties aan een standpunt in te nemen.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie.

Aanbeveling inhoudsvereisten dossier

- Aangezien er op dit moment geen standaardregels zijn over welke informatie in een dossier dient te worden opgenomen, adviseren wij brancheorganisaties hierover een standpunt in te nemen en een “best practice” te ontwikkelen (of verder uit te werken). Qua inhoud valt te denken aan bijvoorbeeld: opdrachtbrief, model taxatierapport, alle communicatie met klant, berekeningen, kadaster, bestemming, verhuurlijst, conceptnotulen van de gesprekken over de taxatie, vastleggen verschillen versie 1, 2 etc.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS 102-8
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	VS 5.1.8.
TMI	Geen specifieke referenties

23. Interne beheersing taxaties

Taxatieorganisaties moeten beschikken over een uitgebreid stelsel van kwaliteitsbeheersing, waarbij er op verschillende niveaus binnen de organisatie teamvereisten zijn om de kwaliteit te borgen.

Geen specifieke referenties
VGC; Wta; Nadere voorschriften accountantskantoren ter zake van aan assurance verwante opdrachten
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen uitwerking geven van interne kwaliteitsbeheersing van taxaties, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties neem een standpunt in over de toelichting op het systeem van interne kwaliteitsbeheersing van het taxatieproces en borg dit in richtlijnen.
- Neem kennis van procedures en bepalingen die voor accountants gelden.
- Mogelijke vragen.
 - Hoe borgt de organisatie de interne beheersing van kwaliteit van de taxatie?
 - Is er een “tweedelezing” procedure?

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd, welke beheersingsmaatregelen er zijn genomen en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie die het rapport afgeeft.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

24. Toetsing/validatie modellen en schattingen

Een taxateur gebruikt bij het bepalen van de waarde diverse methoden, waarbij vaak uitkomsten van de methoden bewerkt worden om tot een eindwaarde te komen. Voor de berekening van de diverse methoden maakt de taxateur gebruik van diverse rekenmodellen. Van belang is dat de door de taxatieorganisatie gebruikte rekenmodellen voorafgaand aan het gebruik zijn gevalideerd en periodiek worden beoordeeld om zeker te stellen dat die nog steeds geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het validatie proces van de taxatieorganisatie kan een evaluatie inhouden van:

- De theoretische degelijkheid en mathematische integriteit van het model, met inbegrip van de geschiktheid van de parameters;
- De consistentie en volledigheid van de invoer in het model van inputs zoals in de markt gebruikelijk is;
- De output van het model in vergelijking met feitelijke transacties.

Er moeten binnen een taxatieorganisatie passende beleidslijnen en procedures bestaan voor de beheersing van wijzigingen in het model.

Geen specifieke referenties
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS standaarden geen verdere uitwerking geven van de toetsing/validatie van rekenmodellen en schattingen, bevelen we taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisaties neem een standpunt in ten aanzien van procedures hoe taxateurs dienen om te gaan met rekenmodellen en hoe kan worden geborgd dat het juiste model wordt gebruikt en borg dit in richtlijnen.
- Zoek aansluiting met kwaliteitsborging bij de (werkzaamheden van de) accountant op modellen gebruikt door cliënten.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie.
- Volg de best practices om de taxateur te laten verklaren dat een generiek kantoormodel is gebruikt dan wel dat indien gebruik is gemaakt van een model van de opdrachtgever, de taxateur dit model heeft gevalideerd dan wel heeft vastgesteld dat de cliënt dit heeft laten valideren.
- Beschrijf welk model is gebruikt en geef aan wanneer en hoe dit gevalideerd is.
- Verwijs voor modellen naar kantoor best practices en hoe dit is beveiligd en wie geautoriseerd is om wijzigingen aan te brengen.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

25. Procedure concepttaxatierapport

Het is voor de gebruiker van een taxatierapport van belang om vast te stellen of er invloed is uitgeoefend door de opdrachtgever op de uitkomst van de taxatie. Het is daarom voor betrokkenen van belang inzicht te verkrijgen in de procedure van het uitbrengen van een taxatierapport, de verschillende versies en de doorgevoerde aanpassingen.

Geen specifieke referenties
VGC, diverse NV COS-standaarden (500, 540)
Geen specifieke referenties

De IVS-standaarden geven op diverse onderdelen uitwerking van de procedure van het uitbrengen van een taxatierapport, maar omdat de IVS-standaarden niet specifiek aangeven hoe om te gaan met conceptrapporten, bevelen we taxateurs en taxatieorganisatie het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief.
- Brancheorganisatie, neem een standpunt in ten aanzien van procedures over hoe taxateurs dienen om te gaan met verschillende conceptversies en hoe hierover informatie moet worden opgenomen in het taxatierapport en borg dit in richtlijnen.

Aanbevelingen op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan hoeveel versies er zijn geweest.
- Geef aan of er afwijkingen zijn van totaal meer dan 5%.
- Beschrijf waardoor deze zijn veroorzaakt.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	EVS 5-4.4
RICS	VS 6.11 Concept-rapportage
TMI	TMI 8.7

26. Reviews (intern, peer), collegiale toetsing

Collegiale toetsing of peer review is een methode om de kwaliteit van werkzaamheden te verbeteren door het werk te onderwerpen aan de kritische blik van een aantal gelijken (Engels: peers), meestal vakgenoten of collega's.

Geen specifieke referenties
VGC, diverse NV COS-standaarden; Wta; Verordening Kwaliteitsonderzoek; Beleidsregel Kwaliteitsonderzoek
Geen specifieke referenties

De IVS-standaarden geven geen uitwerking van interne peer reviews; wel wordt in de IVS Code of de 'ethical principles for professional valuers' hier aandacht aan besteed. Omdat niet alle taxateurs deze code volgen bevelen we taxateurs en taxatieorganisaties het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Voer collegiale toetsing in; dit kan een bijdrage leveren aan de algehele kwaliteit van taxaties en ook een bijdrage leveren aan het maatschappelijk verkeer door inzicht te geven in de kwaliteitsimpuls die bij de taxateurs plaatsvindt.
- Volg de beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief en laat regelmatig interne peer reviews plaatsvinden.
- Brancheorganisaties neem naast het interne peer review een standpunt in over collegiale toetsing door leden binnen de branchegroep of door een onafhankelijk orgaan binnen/buiten de branche.
- Betrek de regelgeving van accountants (Verordening Kwaliteitsonderzoek; Beleidsregel Kwaliteitsonderzoek) en geef aanvullende inzichten hoe hier mee om te gaan.

Aanbeveling op niveau toelichtingsvereisten taxatierapporten

- Geef aan welke gedragsregels worden gevolgd en waar die eventueel te vinden zijn op de website van de organisatie.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	IVS Code of ethical principles for professional valuers A1.4 en 1.6
EVS	EVS 4-7
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

27. Kennis delen (transactieregistratie)

Kennis delen tussen taxateurs, marktpartijen (beleggers, overheid, huurders, banken, etc.) kan een positieve bijdrage leveren aan een transparantere vastgoedmarkt en maakt het daardoor mogelijk taxaties ook transparanter te maken.

Geen specifieke referenties
Geen specifieke referenties
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen verdere uitwerking geven van het kennis delen of het bijhouden van een transactieregister, bevelen we marktpartijen en taxatie- en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbevelingen op niveau gedragsregels

- Werk gezamenlijk (overheid, branchegroep, gebruikers taxatie) aan een verdere professionalisering van een mogelijke database met bronnen waarin bijvoorbeeld informatie te verkrijgen is over:
 - verkooptransacties;
 - verhuurtransacties;
 - taxaties.
- Aangezien een register van transacties, toegevoegde waarde dient te hebben en voldoende draagvlak, bevelen we aan te beginnen met de registratie van huurtransacties. Inzicht in afspraken rond huurtransacties leiden tot een transparantere verhuurmarkt, die op haar beurt weer leidt tot transparantere en beter verifieerbare input/aannames voor taxaties.

Branchespecifieke best practice

<i>Organisatie</i>	<i>Verwijzing</i>
IVS	Geen specifieke referenties
EVS	Geen specifieke referenties
RICS	Geen specifieke referenties
TMI	Geen specifieke referenties

28. Landelijk tuchtrecht & klachtenregeling

Wie een taxateur voor een bepaalde opdracht inschakelt, moet ervan op aan kunnen dat de dienstverlening voldoet aan de geldende kwaliteitseisen. Een bij een brancheorganisatie aangesloten taxateur heeft zich immers te houden aan gedrags- en beroepsregels. Tevens moet een gebruiker van een taxatie er ook vanuit kunnen gaan dat de taxatie voldoet aan de geldende kwaliteitseisen.

Geen specifieke referenties
Wet Tuchtrechtspraak accountants
Geen specifieke referenties

Aangezien de IVS-standaarden geen verder uitwerking geven van tuchtrecht en het door de verscheidenheid aan brancheorganisaties van taxateurs ontbreken van een overkoepelend orgaan dat toeziet op de kwaliteit van de dienstverlening, bevelen we taxateurs en brancheorganisaties van taxateurs het volgende aan:

Aanbeveling op niveau gedragsregels:

- Werk gezamenlijk (brancheorganisaties en taxatieorganisaties) aan een landelijke klachten procedure en een landelijk tuchtrechtorgaan, waar alle brancheorganisaties, taxatie organisaties en individuele taxateurs direct of indirect bij zijn aangesloten. Dit is van belang om er voor te zorgen dat alle taxateurs gelijk behandeld worden en er voor gebruikers van taxatierapporten een organisatie bekend is waar men terecht kan voor geschillen.
- Neem kennis van de regelgeving van accountants zoals opgenomen in de Wet tuchtrecht spraak accountants (Wtra).

Branche specifieke best practice

Aangezien de diverse brancheorganisaties hun eigen toezichtregels hebben zijn hier geen branchespecifieke best practices opgenomen daar het bij deze aanbeveling vooral gaat om een landelijke oplossing.

Bijlage 1: Begrippenlijst

BAR	:	Bruto Aanvangs Rendement
BVO	:	Bruto vloeroppervlakte
DCF	:	Discounted Cash Flow
EVS	:	European Valuation Standards 2012
HABU	:	Highest and best use
HRA	:	Handleiding Regelgeving Accountancy
IFRS	:	International Financial Reporting Standards
IAS	:	International Accounting Standard
IVS	:	International Valuation Standards 2011
IVSC	:	International Valuation Standards Committee
NAR	:	Netto Aanvangs Rendement
NV COS	:	Nadere voorschriften controle- en overige standaarden
NVO-OA	:	Nadere Voorschriften Onafhankelijkheid van de Openbaar Accountant
OOB	:	Organisatie van Openbaar Belang
RICS	:	Royal Institution of Chartered Surveyors
SCVM	:	Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs
TEGoVA	:	The European Group of Valuers Associations, adopting the EVS
TMI	:	Taxatie Management Instituut
VGC	:	Verordening gedragscode
VVO	:	Verhuurbare vloeroppervlakte
WRA	:	Wet op de Registeraccountants
WTA	:	Wet Toezicht Accountantsorganisaties

Bijlage 2: Uitwerking van IFRS-vereisten versus 28 aanbevelingen

Veronderstellingen en methoden

De jaarrekening dient informatie te bevatten over de gemaakte veronderstellingen omtrent de toekomst en de belangrijkste bronnen van onzekerheid². Het is aan te bevelen deze veronderstellingen in het taxatierapport op te nemen. Daarbij kan worden gedacht aan de markthuur, looptijd van huur-overeenkomsten, huurincentives, bezettingsgraad, bruto aanvangsrendement of disconteringsvoet, eindwaarde, inflatie, groei (deze niet-limitatieve opsomming wordt echter niet door IFRS gegeven). Voorts dient de jaarrekening de toegepaste methoden voor bepaling van de reële waarde te bevatten³. De gehanteerde methode (bijvoorbeeld huurkapitalisatie of DCF-methode) dient uit het taxatierapport te blijken. De mate waarin de waarde gestaafd is door marktinformatie dient te worden toegelicht⁴. De taxateur dient derhalve in zijn rapport aan te geven of de taxatie is gebaseerd op referentietransacties dan wel andere factoren. De taxateur dient geschikte waarderingmethoden toe te passen waarbij het gebruik van waarneembare inputvariabelen dient te worden gemaximaliseerd (in tegenstelling tot niet waarneembare inputs)⁵. Voor zover gebruik wordt gemaakt van niet waarneembare inputvariabelen, komen deze overeen met de veronderstellingen van marktdeelnemers omtrent de prijs van het vastgoed, inclusief veronderstellingen met betrekking tot risico⁶. Het taxatierapport geeft kwantitatieve informatie omtrent belangrijke niet waarneembare inputvariabelen⁷.

Reële waarde

De reële waarde van een vastgoedbelegging is de transactieprijs (zonder aftrek van verkoopkosten) die tussen ter zake kundige en welwillende partijen tot stand zou kunnen komen in een normale verkooptransactie⁸. Het taxatierapport dient een definitie van reële waarde te bevatten die overeenkomt met de definitie volgens IFRS. Bij de waardering van vastgoed wordt uitgegaan van het "highest-and-best-use" concept⁹. De taxateur dient derhalve rekening te houden met alternatieve gebruiken van het vastgoed die de waarde maximaliseren, waarbij noodzakelijke transformatiekosten moeten worden ingerekend. Hierbij geldt wel dat deze alternatieve gebruiken fysiek mogelijk, juridisch toegestaan en financieel haalbaar zijn. Indien het huidig gebruik van een vastgoedbelegging niet overeenkomt met het "highest and best use" dan wordt dit toegelicht¹⁰. Het taxatierapport dient deze situatie te vermelden.

De reële waarde van een vastgoedbelegging is een reflectie van de marktomstandigheden aan het einde van de verslagperiode¹¹. De taxatiedatum dient overeen te komen met de balansdatum van de onderneming.

De definitie van reële waarde veronderstelt dat de verkooptransactie op de waarderingsdatum wordt afgerond¹². De taxatie dient derhalve ervan uit te gaan dat de levering van het vastgoed op de taxatiedatum plaatsvindt.

2 IAS1.125, IAS40.75(d), IFRS13.91(a)

3 IAS40.75(d), IFRS13.91(a)

4 IAS40.75(d)

5 IFRS13.61/67

6 IFRS13.87

7 IFRS13.93(d)

8 IAS40.36 / IFRS13.9

9 IFRS13.27A

10 IFRS13.93(i)

11 IAS40.38

12 IAS40.39

Inputvariabelen

De gevoeligheid van de waardering voor veranderingen in de veronderstellingen dient in de jaarrekening te worden uiteengezet¹³. Het taxatierapport zou daartoe de invloed moeten kwantificeren van veranderingen in de gehanteerde veronderstellingen. Indien de waardering gevoelig is voor veranderingen in niet waarneembare inputvariabelen dient een kwalitatieve beschrijving te worden gegeven van de mate waarin de mutaties in deze variabelen tot significant hogere of lagere waarderingen kunnen leiden. Voorts wordt toegelicht de mate waarin variabelen met elkaar verband houden en of sprake is van versterkende dan wel compenserende effecten op de waardering¹⁴. Deze informatie kan worden ontleend aan het taxatierapport.

Taxateur

In de toelichting wordt aangegeven in welke mate de waardering gebaseerd is op taxaties van onafhankelijke taxateurs met erkende kwalificaties en relevante ervaring¹⁵. De taxateur dient in zijn rapport zijn professionele kwalificaties te vermelden, zijn onafhankelijkheid van zijn opdrachtgever te onderbouwen en zijn ervaring aan te geven met het getaxeerde vastgoed (type, regio).

13 IAS1.129(b)

14 IFRS13.93(h)(i)

15 IAS40.75(e)

Bijlage 3: Selfassessmenttool

Algemene vragen				
	Aanbevelingen	Zo ja, welke?	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Volgt u beschikbare Internationale Industrie Standaarden actief en bent u hier transparant over?			
•	Werkt uw organisatie met een interne gedragscode (code of ethics)?			
•	Toetst u de naleving van de interne gedragscode (code of ethics)?			
•	Legt u verantwoording af over bevindingen uit de interne toets op de interne gedragscode (code of ethics) aan uw cliënten?			
Categorie Independence				
1. Algemeen	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Borgt u de scheiding tussen taxateur en makelaar binnen een organisatie? De gewenste scheiding hoeft niet in aparte juridische entiteiten binnen de onderneming plaats te vinden indien binnen de onderneming voldoende waarborgen aanwezig zijn (via bijvoorbeeld chinese walls) ter voorkoming van vermenging van werkzaamheden op het zelfde object of huurders en geef een verklaring hierover af.			
•	Borgt u de onafhankelijkheid tussen taxateur, opdrachtgever en object en geeft u een verklaring hierover af?			
•	Legt u de gevolgen vast van het niet naleven van de interne gedragscode (code of ethics) en handelt u daar naar?			
2. Financiële belangen	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Heeft u een ethische code waarin aangegeven wordt hoe u (organisatie en taxateurs) om gaat met het houden van financiële belangen in cliënten en hoe de organisatie naleving hiervan toetst?			

3. Interne Roulatie	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Neemt u een interne roulatie van twee opdrachtermijnen aan (3+3jr) ?			
•	Neemt u aanvullende maatregelen zoals opdrachtgerichte kwaliteitsreviews uitgevoerd door onafhankelijke professionals buiten het team?			
•	Kiest u zo mogelijk voor twee professionals op de opdracht en laat u die periodiek rouleren over een langere tijdsinterval?			
•	Meldt u in het taxatierapport hoe lang de verantwoordelijke taxateur betrokken is bij de waardering van het (de) object(en)?			
4. Declaratie	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Heeft u een maximale verhouding van declaraties aan een client als percentage van de totale organisatieomzet, en zo Ja, wat is daarbij de grens?			
	Heeft u een maximale verhouding tussen omzet in het kadervanuitgevoerdetaxatiesenanderediensverlening aan de cliënt? En zo ja, wat is de grens?			
•	Neemt u een toelichting in het taxatierapport op over vergoeding van de taxatieopdracht en over vergoeding van overige dienstverlening bij de desbetreffende cliënt?			
•	Geeft u aan of de vergoeding afhankelijk is van de uitkomst van de taxatie?			
•	Neemt u een verklaring op dat de taxatieorganisatie de afgelopen drie jaren niet was betrokken bij een transactie waarin het taxatieobject een rol speelde. Indien de taxatieorganisatie wel een rol speelde geeft u dan aan welke rol dit was?			
Categorie Educatie				
5. (Permanente) Educatie	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u aan welke opleiding men heeft gevolgd en onder welke richtlijnen van permanente educatie men valt? Hieruit zou moeten blijken aan welke eisen wordt voldaan en bij welke brancheorganisatie/register men is ingeschreven.			

•	Geeft u in het taxatierapport aan dat de taxateur specifieke deskundigheid bezit en deze up-to-date houdt, ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter)nationale markt- en objectkennis?			
6. Professionaliteit per deelgebied	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u in het taxatierapport aan dat de taxateur de taxatie uitvoert in een deelmarkt waarin hij/zij gespecialiseerd is en dat expertise per deelgebied op de website van de brancheorganisatie te vinden is.			
•	Geeft u in het taxatierapport aan dat de taxateur specifieke deskundigheid bezit en deze kennis up-to-date houdt, ten aanzien van specifieke lokale, regionale en (inter)nationale markt- en objectkennis?			
Categorie Opdracht en Bevestiging				
7. Opdrachtbrief	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Neemt u een verwijzing op naar de datum van de afgegeven opdrachtbrief?			
•	Geeft u in het taxatierapport aan dat de omvang van de werkzaamheden niet is aangepast? (Indien wel aangepast licht u ook toe wat er veranderd is?)			
8. Bevestigingsbrief management	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Vraagt u aan de directie een schriftelijke bevestiging dat alle relevante informatie die nodig is voor het verrichten van de taxatie is ontvangen?			
•	Geeft u in het taxatierapport aan dat er een schriftelijke bevestiging is ontvangen en per welke datum deze verstrekt is of neemt u de bevestigingsbrief van de opdrachtgever op in het taxatierapport?			
9. Allonges, addendum & Side letters	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Heeft u een bevestiging gekregen van de directie dat alle allonges, addenda en side letters door u zijn ontvangen?			

•	Indien van toepassing: licht u toe in het taxatierapport dat het management heeft bevestigd dat side letters zijn verstrekt en dat deze op een juiste en volledige manier zijn meegenomen in de taxatie?			
Categorie Werkzaamheden en rapportage				
10. Doel van de taxatie/scope of work	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u duidelijk aan wat het doel van de taxatie en de scope van de werkzaamheden is? (financiële verslaggeving, transactie, financiering).			
•	Geeft u aan waarom de gekozen methode het doel dient?			
•	Geeft u de mate van diepgang van de werkzaamheden aan (full, desktop of high level taxatie)?			
•	Geeft u de waardepeildatum aan?			
11. Methode onderbouwing (DCF, BAR/NAR, etc.)	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u gedetailleerde uitwerking aan (op hoofdlijnen toegelichte) methoden zoals cost approach, income approach en comparable approach?			
•	Past u zoveel mogelijk twee methoden toe en vergelijkt u de uitkomsten met elkaar?			
•	Geeft u een beschrijving van de gehanteerde waarderingsmethode en van de gehanteerde waardebegrippen?			
•	Geeft u, indien van toepassing, een beschrijving van de gebruikte tweede methode voor toetsing/verificatie van de geschatte waarde van de "hoofdmethode"?			
•	Geeft u een beschrijving van de methode(s) die bij vorige taxatie(s) is (zijn) gebruikt?			
12. Netto-aanvangsrendement, disconteringsvoet en EXIT yield	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Neemt u de gehanteerde definities op in het taxatie rapport?			

•	Vermeldt u de samenstelling van het basis-aanvangsrendement naar het gebruikte aanvangsrendement en geeft u aan hoe specifieke onderwerpen in het rendement zijn verwerkt?			
•	Vermeldt u de samenstelling van de disconteringsvoet van risicovrije rente met opslagen/afslagen tot de uiteindelijke disconteringsvoet?			
•	Geeft u een onderbouwing van de samenstelling van de Exit yield bij toepassing van de DCF methode?			
•	Neemt u bronnen en verwijzingen (inclusief referenties) op ter onderbouwing van belangrijke factoren van de samenstelling van het netto-aanvangsrendement, de disconteringsvoet en de EXIT yields?			
13. Uitgangspunten en veronderstellingen	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Onderbouwt u de veronderstellingen en schattingen duidelijk?			
•	Benoemt, kwantificeert en motiveert u alle relevante uitgangspunten, veronderstellingen en schattingen; deze dienen redelijk te zijn en de motivering dient de redelijkheid te staven. Is hierbij duidelijk aangegeven in welke mate gebruik is gemaakt van waarneembare marktinformatie?			
•	Geldt dit ook voor de referentietransacties/ objecten die gebruikt worden om de taxatie te onderbouwen?			
•	Indien van toepassing: geeft u het expliciet aan wanneer specifieke risico's zijn verdisconteerd in het gehanteerde rendement?			
•	Wordt een taxatie gebaseerd op verkrijging van de hoogste waarde bij optimaal gebruik en wordt dit toegelicht?			
•	Geeft u indien bij de waardering de 'highest en best use' een andere aanwending gebruikt wordt dan het huidige gebruik, aan met welke uitgangspunten rekening is gehouden en hoe deze zijn meegewogen?			

14. Bijzonder uitgangspunt	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Wordt een taxatie gebaseerd op feiten die wezenlijk kunnen verschillen van de feiten die bestaan op de taxatiedatum?			
•	Benoemt u bijzondere uitgangspunten in de taxatierapporten?			
•	Beschrijft u wat een bijzondere uitgangspunt is?			
•	Geeft u aan dat dit past binnen de doelstelling van de taxatie(verslaggeving)?			
•	Geeft u aan wat de effecten zijn op de waardering als het bijzondere uitgangspunt niet zou zijn meegenomen?			
15. Lease incentives	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Doet u verslag van aanvullende afspraken en wat het effect daarvan is op de waardering en op de effectieve huur?			
•	Geeft u aan of er bij veronderstelde huurverlengingen (of het vinden van nieuwe huurder) rekening gehouden wordt met het weggeven van lease incentives?			
16. Bronnen-input (track record)	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u van zoveel mogelijk belangrijke inputparameters aan waar informatie hierover vandaan komt en hoe de elementen zijn vastgesteld dan wel geschat? Geeft u ook aan of deze objectief traceerbaar/controleerbaar zijn?			
•	Geldt dit ook voor de referentietransacties/ objecten die gebruikt worden om de taxatie te onderbouwen?			
•	Geeft u specifiek aan waar belangrijke aanpassingen zijn gemaakt op de broninformatie?			
•	Geeft u per belangrijke inputparameter aan of dit een parameter van de klant is of van de taxateur?			

17. Inspecties	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Doet u ten minste bij de eerste taxatie inspectie?			
•	Werkt u uit hoe vaak en onder welke omstandigheden en voorwaarden een inspectie ten minste plaats dient te vinden?			
•	Laat u een inspectie minimaal eens in de drie jaar uitvoeren of vaker wanneer iets wezenlijk is veranderd?			
•	Neemt u indien een inspectie heeft plaatsgevonden op wanneer de laatste inspectie was en meldt u ook als er geen inspectie heeft plaatsgevonden?			
•	Geeft u de uitkomsten van de fysieke inspectie weer?			
•	Geeft u de mate van inspectie (globaal, technische bouwkundig etc.) aan?			
•	Geeft u aan wie de inspectie heeft uitgevoerd?			
18. Gevoeligheidsanalyse	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u aan hoe een eventuele gevoeligheidsanalyse per methodiek kan worden uitgevoerd en worden toegelicht?			
•	Geeft u bij taxaties voor verslaggevingsdoeleinden aan welke van de belangrijkste parameters de meeste invloed hebben op uiteindelijke taxaties?			
•	Indien van toepassing: geeft u een gekwantificeerde gevoeligheidsanalyse op? Wordt hierbij zowel de positieve als negatieve aanpassing berekend?			
•	Geeft u een kwalitatieve beschrijving zoals vereist onder IFRS 13 van de gevoeligheid?			
19. Back-testing	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Neemt u een beschrijving op van de verschillen tussen de laatste taxatie en de huidige taxatie, mits door dezelfde taxatieorganisatie uitgevoerd, indien die meer dan 5% bedraagt?			
•	Geeft u belangrijke wijzigingen aan in het inschatten van de marktomstandigheden?			

•	Geeft u een onderbouwing van wijzigingen van de methode van taxeren?			
20. Gebeurtenissen na waarde peildatum	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Licht u alle, bij u bekend zijnde materiële veranderingen in het object, huursituatie of de markt toe, die plaatsvinden na waardepeildatum maar voor de datum van het afgeven van het taxatierapport?			
21. Inhoud taxatierapport en overige toelichtingen	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u, indien van toepassing, aan of er sprake is van meer dan normale onzekerheid?			
•	Vermeldt u de datum van het taxatierapport?			
•	Kunt u bevestigen dat de taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van Internationale Valuation Standards en dat de aanbevelingen van het PTA zijn gevolgd voor zover specifiek van belang voor de onderhavige taxatie?			
•	Geeft u aan hoe de verantwoordelijkheden voor de objectgegevens zijn geregeld, wie waarvoor verantwoordelijk is en wat de taxateur wel en niet geverifieerd heeft (heeft u bijvoorbeeld alle huurcontracten aangesloten en ingezien)?			
•	Geeft u in algemene termen de duurzaamheid van het object weer?			
Categorie Kwaliteit				
22. Dossievorming	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Wordt er een dossier aangelegd voor iedere taxatie (opdrachtbrief, onderbouwing van referenties, etc)? (In zo'n vorm dat later op ieder gewenst moment een derde professional zich een oordeel hierover zou kunnen vormen)			
23. Interne beheersing taxaties	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Borgt de interne beheersing van de organisatie de kwaliteit van de taxatie? En zo ja, hoe?			

•	Is er een tweede-lezingprocedure bij iedere taxatie?			
24. Toetsing/validatie modellen en schattingen	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Meldt u in het taxatierapport dat gebruik is gemaakt van het eigen kantoor taxatiemodel (intern) of een model van de opdrachtgever?			
•	Beschrijft u welk model is gebruikt en geeft u aan wanneer en hoe dit gevalideerd is?			
•	Is het taxatiemodel beveiligd voor aanpassingen door ongeautoriseerde personen?			
25. Procedures concept-taxatierapport	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Geeft u aan hoeveel concept versies er zijn geweest?			
•	Geeft u aan of de definitieve taxatie met meer dan 5% afwijkt ten opzichte van de concept versie?			
•	Beschrijft u waardoor deze afwijkingen zijn veroorzaakt?			
26. Reviews (intern, peer collegiale toetsing)	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Voert u binnen uw taxatieorganisatie reviews uit op afgegeven taxatie rapporten of de taxatie is uitgevoerd conform de interne/externe regels?			
27. Kennis delen (transactieregistratie)	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Werkt u met databases met bronnen waarin bijvoorbeeld informatie te verkrijgen is over verkooptransacties, verhuurtransacties, taxaties?			
28. Landelijk tucht recht & klachtenregeling	Aanbevelingen	Ja / Nee	Zo niet, waarom?	Opmerkingen
•	Is er een klachtenprocedure (in organisatie of landelijk) beschikbaar waaraan u zich moet houden?			
•	Valt uw taxatieorganisatie en/of taxateur onder tucht recht (in een branchorganisatie of landelijk)?			

