

WERELDWIJDE STANDAARDEN VAN HET RED BOOK

RICS Wereldwijde Taxatiestandaarden

Wereldwijd, december 2024

In werking getreden per 31 januari 2025



RICS Wereldwijde Taxatiestandaarden

RICS wereldwijde professionele standaarden

December 2024

In werking getreden per 31 januari 2025

De Engelstalige versie van RICS Wereldwijde Taxatiestandaarden (RICS Valuation – Global Standards), gepubliceerd door RICS, is de enige officiële versie van deze standaarden en wordt als definitief referentiekader gebruikt voor regelgevende doeleinden

Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square

London

SW1P 3AD

www.rics.org



No responsibility for loss or damage caused to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the authors or RICS.

ISBN 978 1 78321 553 9

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) december 2024. Het auteursrecht op (gedeelten van) deze publicatie berust bij RICS. Tenzij en voor zover dat in dit document uitdrukkelijk wordt toegestaan, mag dit werk niet zonder schriftelijke toestemming van RICS of in overeenstemming met de voorschriften van een bestaande licentie geheel of gedeeltelijk worden gereproduceerd of gebruikt in enige vorm of met enig middel, waaronder grafisch, elektronisch of mechanisch, waaronder begrepen door middel van fotokopie, opname, of verspreiding via internet.

Dit document is wereldwijd van toepassing. Indien een van de vereisten in dit document tegenstrijdig is met de nationale wettelijke vereisten in het land of de regio waarin het gereguleerde lid werkzaam is, dan hebben deze nationale wettelijke vereisten voorrang en moeten worden toegepast.

Inhoud

Deel 1: Inleiding	1
Deel 2: Verklarende woordenlijst	6
Toelichting op de naamgevingsconventies voor standaarden en richtlijnen	15
Deel 3: Professionele standaarden	16
PS 1 Naleving van standaarden wanneer een schriftelijke taxatie wordt verricht	16
1 Verplichte toepassing	16
2 Naleving binnen bedrijven	18
3 Naleving van internationale standaarden	18
4 Naleving van jurisdictionele of andere taxatiestandaarden	19
5 VPS 1–6 uitzonderingen	20
6 Afwijkingen	24
7 Regulering: controle op naleving van deze wereldwijde standaarden	25
8 Toepassing op leden van andere beroepsorganisaties van taxateurs	25
PS 2 Ethiek, deskundigheid, objectiviteit en openbaarmakingen	26
1 Professionele en ethische standaarden	26
2 Kwalificatie van leden	27
3 Onafhankelijkheid, objectiviteit, geheimhouding, en onderkenning en beheersing van belangenconflicten	28
4 Strikte scheiding tussen adviseurs	31
5 Openbaarmakingen waarbij een publiek belang speelt of waarop derden kunnen vertrouwen	32
6 Taxatiebeoordeling	38
7 Verantwoordelijkheid voor de taxatie	39
Deel 4: Taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden	41
VPS 1 Opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)	41
1 Algemene beginselen	41
2 Indeling van de opdrachtvoorwaarden	42
3 Opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)	43
VPS 2 Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten .	56
1 Bases van waarde	56
2 Algemene beginselen	56

3	Bases van waarde	57
4	Marktwaaarde	58
5	Markthuur	59
6	Beleggingswaarde	60
7	Reële waarde	60
8	Transactiekosten	61
9	Uitgangspunten	61
10	Bijzondere uitgangspunten	62
11	Taxaties waarin een feitelijke of verwachte marketingbeperking tot uitdrukking komt en gedwongen verkoop	64
12	Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten in verband met advies over toekomstige waarden en vastgoedrisico's	66
VPS 3 Taxatiebenaderingen en -methoden		67
VPS 4 Inspecties, onderzoeken en dossiers		69
1	Inspecties en onderzoeken	69
2	Hertaxatie zonder inspectie van vastgoed dat eerder is getaxeerd	71
3	Vastlegging (Taxatiedossier)	72
VPS 5 Taxatiemodellen		74
VPS 6 Taxatierapporten		75
1	Algemene beginselen	75
2	Inhoud van het rapport	76
Deel 5: Taxatieaanbevelingen – toepassingen		90
VPGA 1 Taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving		90
1	Reikwijdte	90
2	Achtergrond	90
3	Naleving van taxatiestandaarden	91
4	Richtlijnen bij bepaalde IFRS	93
VPGA 2 Taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen		106
1	Reikwijdte	106
2	Achtergrond	106
3	Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten	107
4	Aannemen van instructies en openbaarmakingen	108
5	Basis van waarde en bijzondere uitgangspunten	109
6	Rapportage en openbaarmakingen	110

VPGA 3	Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen	114
1	Reikwijdte	114
2	Inleiding	114
3	Omvang van de werkzaamheden en opdrachtvoorwaarden	114
4	Bedrijven en bedrijfsbelangen	115
5	Informatie	118
6	Taxatieonderzoek	118
7	Taxatiebenaderingen en -methoden	120
8	Rapporten	125
9	Geheimhouding	126
VPGA 4	Taxatie van bedrijfsgerelateerde objecten	127
1	Achtergrond	127
2	In deze VPGA gebruikte termen	129
3	Winstmethode van taxatie	131
4	Bijzondere uitgangspunten bij de taxatie	132
5	Taxatiebenadering voor een volledig uitgeruste operationele entiteit	133
6	Vaststellen van het handelspotentieel	133
7	Taxatiebenadering voor een object waarin geen handelsactiviteiten plaatsvinden	135
8	Verdeling	135
9	Taxatie voor beleggingsdoeleinden	136
10	Wettelijke en regelgevende zaken, waaronder ESG	137
VPGA 5	Taxatie van installaties en apparatuur (inclusief infrastructuur)	138
1	Reikwijdte	138
2	Achtergrond	138
3	Installaties en apparatuur inbegrepen bij vastgoedtaxaties	140
4	Inspecties, onderzoeken en dossiers	140
5	Installaties, apparatuur en overige typen objecten	141
6	Installaties en apparatuur waarvoor een financierings-, huur- of zekerheidsovereenkomst is afgesloten	142
7	Belangrijke overwegingen	142
8	Regelgevende maatregelen	144
9	Taxatiebenaderingen en -methoden	145
VPGA 6	Taxatie van immateriële activa	148
1	Reikwijdte	148
2	Inleiding	148

3	Opdrachtvoorwaarden	149
4	Taxatieconcepten	150
5	Due diligence bij de taxatie	151
6	Taxatiebenaderingen	152
7	Discounted cash flow-methoden	155
8	Rapporten	156
9	Geheimhouding	157
VPGA 7 Taxatie van kunst en antiek		158
1	Inleiding en reikwijdte	158
2	Opdrachtvoorwaarden	159
3	Identificeren van de markt	159
4	Inspectie, onderzoek en analyse	160
5	Taxatiemethoden en toepassingen	161
6	Rapporten	163
VPGA 8 Taxatie van vastgoedbelangen		165
1	Inspectie	165
2	Onderzoeken en uitgangspunten	166
3	Duurzaamheid en kwesties in relatie tot milieu, maatschappij en governance (ESG)	168
VPGA 9 Taxatie van portefeuilles en groepen objecten		176
1	Reikwijdte	176
2	Doel van de taxatie	176
3	Voorbeelden	178
VPGA 10 Materiële taxatieonzekerheid (MTO)		179
1	Reikwijdte	179
2	Voorbeelden	179
3	Rapportage	180
4	Intrekking van MTO-verklaringen	181
VPGA 11 Relaties met accountants		183
1	Reikwijdte	183
2	De rol van de onafhankelijke accountant	184
3	De taxateur als deskundige voor het management	184
4	De taxateur als deskundige voor de accountant	185
5	Verzoeken van de accountant en reacties van de taxateur	186

Deel 1: Inleiding

Algemeen doel

1 Consistentie, nauwkeurigheid, objectiviteit en transparantie zijn essentieel om het publieke vertrouwen in *taxatie* te versterken en te behouden. Die elementen zijn voor een groot deel afhankelijk van de beschikbaarheid en inzet van de juiste vaardigheden, kennis, ervaring en ethisch gedrag door de *taxatieverstrekkers*, zowel om een verantwoord oordeel te kunnen vormen, als om waardeoordelen helder en ondubbelzinnig aan opdrachtgevers en andere *taxatiegebruikers* te kunnen rapporteren, overeenkomstig wereldwijd erkende normen.

2 Deze editie van *RICS Wereldwijde Taxatiestandaarden* (wereldwijde standaarden van het Red Book), is gericht op praktische implementatie en hanteert de nieuwste internationale standaarden, aangevuld met extra eisen en richtlijnen voor best practice. Gecombineerd bieden ze de hoogste mate van zekerheid om het vertrouwen van het publiek met betrekking tot professionaliteit en kwaliteit te bevorderen en te handhaven.

3 In deze editie staan de opname en toepassing van de door de [International Valuation Standards Council \(IVSC\)](#) gepubliceerde *International Valuation Standards* (IVS) centraal. IVS bevat verplichte standaarden die moeten worden opgevolgd, zodat verklaard kan worden dat een *taxatie* in naleving van IVS werd uitgevoerd. Wijzigingen sinds de laatste editie zijn onder andere:

- een bijgewerkte verklarende woordenlijst die de overeenstemming met IVS verduidelijkt
- een gereviseerde volgorde van VPSs die aansluit op die van IVS en
- een nieuw onderdeel, [VPS 5](#), waarin *taxatie modellen* aan bod komen ter overeenstemming met IVS.

4 De IVS zijn goedgekeurd door de IVSC Standards Board met als ingangsdatum 31 januari 2025.

5 Leden worden eraan herinnerd dat de IVSC zich het recht voorbehoudt om op elk gewenst moment verdere wijzigingen in IVS aan te brengen. Alle daaropvolgende wijzigingen aan de wereldwijde standaarden van het Red Book zullen worden aangebracht overeenkomstig paragraaf 21-22 hieronder.

6 De wereldwijde standaarden van het Red Book zijn onderdeel van een breder kader van de [gedragscode van RICS](#) en professionele standaarden met betrekking tot ethiek, vaardigheden en gedrag, met inbegrip van expliciete eisen ten aanzien van het handhaven van vertrouwelijkheid en het vermijden van belangenconflicten. Dit RICS-kader heeft ook betrekking op de [International Ethics Standards \(IES\)](#).

7 De naleving van professionele, technische en uitvoeringsstandaarden wordt verder versterkt door een goed functionerend proces van regelgeving en waar nodig handhaving; evenals door een systeem voor registratie van RICS-taxateurs (RICS Valuer Registration). Dit alles zorgt ervoor dat RICS-leden en *door RICS gereguleerde bedrijven* wereldwijd toonaangevend zijn op het gebied van IVS-conforme *taxaties*.

Reikwijdte

Vanuit het oogpunt van de taxateur

8 Voor leden en bedrijven die *geregistreerd zijn voor regulering* door RICS bevatten deze wereldwijde standaarden procedurele regels en richtlijnen die:

- a aan individuele taxateurs en bedrijven, *geregistreerd voor regulering* door RICS, dwingende verplichtingen opleggen ten aanzien van deskundigheid, objectiviteit, transparantie en prestaties;
- b een kader vormen voor uniformiteit en best practice in de uitvoering en levering van *taxatieopdrachten* door toepassing van de IVS;
- c expliciet voldoen aan de [gedragscode van RICS](#).

9 Deze wereldwijde standaarden:

- a bevatten geen instructies voor leden over de uitvoering van taxaties in individuele gevallen;
- b schrijven geen specifieke indeling van rapporten voor: mits aan de verplichte voorschriften in deze standaarden wordt voldaan, zouden rapporten altijd afgestemd moeten zijn op en in verhouding moeten staan tot de opdracht;
- c hebben geen voorrang op standaarden die specifiek zijn voor en verplicht zijn in individuele jurisdicties.

Vanuit het oogpunt van de taxatiegebruiker

10 Deze wereldwijde standaarden garanderen aan opdrachtgevers en andere *taxatiegebruikers* dat *taxatieopdrachten* worden uitgevoerd overeenkomstig IVS. Bovendien bevorderen en handhaven ze een grote mate van publiek vertrouwen door borg te staan voor:

- a consistentie in benadering, wat tot een beter begrip van het *taxatieproces* en daarmee van de gerapporteerde waarde leidt;
- b geloofwaardige en relevante *waardeoordelen* door vakkundig opgeleide taxateurs met passende kwalificaties en voldoende ervaring voor de opdracht, inclusief actuele kennis van en inzicht in de relevante markt;
- c onafhankelijkheid, objectiviteit en transparantie in de benadering van de taxateur;

- d zekerheid en duidelijkheid over:
 - i *de opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)*, waaronder zaken waaraan aandacht moet worden besteed en openbaar te maken informatie;
 - ii *de bases van waarde*, waaronder alle *uitgangspunten*, *bijzondere uitgangspunten* en materiële overwegingen waarmee rekening moet worden gehouden;
- e nauwkeurigheid van de rapportage, waaronder passende en adequate bekendmaking van relevante zaken, zodat een *derde* op de *taxaties* kan vertrouwen.

Structuur en status

11 De wereldwijde standaarden van het Red Book zijn verdeeld in zes afzonderlijke delen, zoals uitgebreid toegelicht in paragraaf 12 tot en met 17 hieronder. [In deel 3](#) en [4](#) wordt ingegaan op zaken die relevant zijn voor *taxatieopdrachten* in het algemeen. In [deel 5](#) komen zaken aan de orde die verband houden met specifieke *taxatietoepassingen*. Deel 3 en 4 bevatten verplicht materiaal dat benadrukt wordt door gebruik van de vetgedrukte term 'moeten'. Deel 5 bevat materiaal met een adviserend karakter, waaronder aanbevelingen van best practices die worden aangeduid met het hulpwerkwoord 'zouden'. Daarnaast bevat het optionele zaken waarin termen als 'kunnen' of 'mogelijk' worden gebruikt. Verdere details worden vermeld in de toelichting op de naamgevingsconventies voor standaarden en richtlijnen in [deel 2](#).

Professionele standaarden – verplicht

12 Wereldwijde professionele en ethische standaarden die specifiek van toepassing zijn op taxateurs worden aangeduid met de referentie **PS** en zijn **verplicht** (tenzij anders vermeld) voor alle leden die schriftelijke *taxaties* verrichten. Ze definiëren de parameters voor naleving van de wereldwijde standaarden van het Red Book, inclusief:

- de toepassing van IVS;
- een beschrijving van de bijbehorende RICS-regelgeving; en
- een verduidelijking van de gedetailleerde toepassing van de [gedragscode van RICS](#) wanneer leden *taxatiewerkzaamheden* uitvoeren.

Deze standaarden omvatten:

- PS 1 – Naleving van standaarden wanneer een schriftelijke taxatie wordt verricht;
- PS 2 – Ethiek, deskundigheid, objectiviteit en openbaarmakingen

Taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden - verplicht

13 Wereldwijde taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden worden aangeduid met het voorvoegsel **VPS** en bevatten specifieke **verplichte** (tenzij anders vermeld) eisen en bijbehorende implementatierichtlijnen, met als doel een *taxatie* te verrichten conform IVS.

Deze standaarden omvatten:

- VPS 1 – Opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)
- VPS 2 – Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten
- VPS 3 – Taxatiebenaderingen en -methoden
- VPS 4 – Inspecties, onderzoeken en dossiers
- VPS 5 – Taxatiemodellen
- VPS 6 – Taxatierapporten

14 De huidige volgorde van de VPSs sluit aan bij die van IVS, welke in de VPSs worden overgenomen en toegepast.

RICS wereldwijde taxatieaanbevelingen - toepassingen (VPGAs) – aanbevolen

15 RICS-taxatieaanbevelingen – toepassingen worden aangeduid met het voorvoegsel **VPGA** en verschaffen aanvullende implementatierichtlijnen voor de specifieke vermelde situaties. Ze bevatten onder meer *taxaties* voor specifieke doeleinden (waarvan financiële verslaglegging en zekerheidsstelling voor leningen het meest voorkomen) en *taxaties* van bepaalde typen activa, waarbij expliciet rekening moet worden gehouden met specifieke kwesties en/of praktische overwegingen. Deze VPGA's belichamen best practices, dat wil zeggen procedures die naar het oordeel van RICS aan een hoge standaard van vakbekwaamheid voldoen.

16 Hoewel de VPGAs zelf niet verplicht zijn, bevatten ze verwijzingen naar materiaal in IVS en deze wereldwijde standaarden dat wel verplicht is. De bedoeling hiervan is om leden te ondersteunen bij het identificeren van materiaal dat relevant is voor de *taxatieopdracht* die ze uitvoeren.

17 De VPGAs omvatten:

- VPGA 1 – Taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving
- VPGA 2 – Taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen
- VPGA 3 – Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen
- VPGA 4 – Taxatie van bedrijfsgerelateerde objecten
- VPGA 5 – Taxatie van installaties en apparatuur (inclusief infrastructuur)
- VPGA 6 – Taxatie van immateriële activa
- VPGA 7 – Taxatie van kunst en antiek
- VPGA 8 – Taxatie van vastgoedbelangen
- VPGA 9 – Taxatie van portefeuilles en groepen objecten
- VPGA 10 – Materiële taxatieonzekerheid (MTO)

- VPGA 11 – Relaties met accountants

Nationale of jurisdictionele standaarden

18 Voor jurisdicties met een hoge concentratie RICS-leden die *taxaties* uitvoeren en/of in een specifieke behoefte voorzien, kan RICS tevens – onafhankelijk van, maar in aanvulling op deze wereldwijde standaarden – informatie publiceren over nationale professionele standaarden en praktijken (gewoonlijk aangeduid als nationale aanvullingen, jurisdictionele handleidingen, National Association Valuation Standards of Application of RICS Valuation: Professional Standards) waarin wordt ingegaan op de toepassing van deze standaarden in individuele jurisdicties en in het algemeen een bijdrage wordt geleverd aan de interpretatie in lokale contexten. Hoewel deze aanvullingen over het geheel genomen aansluiten bij de relevante internationale standaarden, zijn ze opgesteld voor specifieke wettelijke, regelgevende of andere vereisten van standaarden in die jurisdicties. Het opstellen en handhaven van nationale standaarden is ter beoordeling van RICS en onderhevig aan diens bestuursproces. De naleving van standaarden in lokale jurisdicties wordt uitvoeriger behandeld in [PS 1](#).

Ingangsdatum en wijzigingen

19 Deze editie treedt in werking op 31 januari 2025 en is van toepassing op alle *taxaties* waarbij de *waardepeildatum* op of na deze datum valt. Wijzigingen die na die datum in werking treden, zullen duidelijk worden aangegeven.

20 De definitieve tekst van RICS wereldwijde standaarden van het Red Book die op elke willekeurige datum actueel is, is de tekst vermeld op de [RICS-website](#). Gebruikers van deze publicatie zouden altijd rekening moeten houden met wijzigingen die later worden gepubliceerd.

21 De inhoud van deze standaarden wordt regelmatig herzien en indien en voor zover nodig zullen wijzigingen en toevoegingen worden gepubliceerd. Leden worden op eventuele wijzigingen gewezen, waaronder de ingangsdatum van die wijzigingen, via de gebruikelijke elektronische communicatiekanalen van RICS.

22 Indien wijzigingen aanzienlijke gevolgen kunnen hebben, worden ze in de meeste gevallen publiekelijk geraadpleegd, waarbij toegang wordt verschaft naar een conceptvoorstel dat via de website van RICS verkrijgbaar is. Feedback op conceptvoorstellen wordt overwogen door de Global Valuation Standards Expert Working Group en het desbetreffende RICS-bestuur, inclusief het [Knowledge and Practice Committee](#) en de [Standards and Regulation Board](#), die de uiteindelijke goedkeuring zullen geven voor deze wijzigingen.

Deel 2: Verklarende woordenlijst

In deze woordenlijst worden termen gedefinieerd die in deze wereldwijde standaarden worden gebruikt en een specifieke of beperkte betekenis hebben. Daarnaast definiëren we termen die verduidelijking vereisen met betrekking tot overeenstemming met IVS of andere relevante standaarden. Woorden of zinnen die niet in de woordenlijst voorkomen volgen hun gebruikelijke 'woordenboekbetekenis'. Wanneer een gedefinieerde term in dit deel wordt gebruikt, wordt deze term in de tekst *gecursiveerd*.

Leden worden gewezen op de verklarende woordenlijst van IVS, welke aanvullende definities bevat die speciaal bedoeld zijn om inzicht in en toepassing van de IVS te bevorderen. Dit is inclusief de door de IVSC gehanteerde conventie om de status van individuele IVS-inhoud aan te geven, bijvoorbeeld of deze verplicht is, een adviserend karakter heeft, enz. Deze zijn hier niet opgenomen. De individuele IVSC-standaarden bevatten tevens definities die specifiek zijn voor de betrokken IVS, waarnaar leden in voorkomende gevallen zouden moeten verwijzen.

De nationale of jurisdictionele standaarden van RICS kunnen aanvullende gedefinieerde termen bevatten; deze worden aangegeven en gedefinieerd in de context van de specifieke standaard.

Term	Definitie
Uitgangspunt	Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een <i>taxatie</i> met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de <i>taxatieprocedure</i> .
Basis van waarde	De fundamentele veronderstellingen waarop de gerapporteerde waarden gebaseerd zijn of worden (voorbeelden zijn inbegrepen bij IVS 102 paragraaf 20 en IVS 102 Bases van waarde: Appendix).
Kostenbenadering	Een benadering die een indicatie van de waarde geeft op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw.
Rapportdatum	De datum waarop de taxateur het rapport ondertekent.
Datum van waardering	Zie <i>waardepeildatum</i> .

Term	Definitie
Afwijking	Advies van een taxateur dat tegenstrijdig is met een specifieke bepaling in VPSS 1–6 die niet verplicht is binnen de relevante context of jurisdictie, noch binnen de specifieke uitzonderingen in PS 1 sectie 5 (zie PS 1 sectie 6).
Gecorrigeerde vervangingswaarde	De actuele kostprijs van vervanging van een object en overige activa door een modern equivalent na toepassing van een aftrek voor fysieke slijtage en alle relevante vormen van veroudering en optimalisering.
Evenwichtswaarde	De geschatte prijs voor de overdracht van een object of recht c.q. verplichting tussen ter zake goed geïnformeerde en bereidwillige geïdentificeerde partijen, welke waarde de respectievelijke belangen van die partijen uitdrukt (zie IVS 102 paragraaf A30).
Milieu, maatschappij en governance (ESG)	De criteria die gezamenlijk het kader vormen voor beoordeling van de impact van <i>duurzaamheids</i>- en ethische praktijken, financiële prestaties of activiteiten van een bedrijf, object of recht c.q. verplichting. <i>ESG</i> bestaat uit drie pijlers: <i>milieu, maatschappij en governance</i>, die allen gezamenlijk hun invloed kunnen hebben op prestaties, de bredere markt en de gemeenschap (verklarende woordenlijst van IVS). De bovengenoemde definitie benadrukt dat, hoewel <i>ESG</i> naar bedrijven en beleggers kan verwijzen, <i>ESG</i>-gerelateerde factoren ook gebruikt kunnen worden om de kenmerken en, indien relevant, activiteiten van afzonderlijke en groepen objecten te beschrijven. In die context wordt de term dan ook gebruikt in deze standaarden. Zie ook <i>duurzaamheid</i>. Beide termen worden gecombineerd gebruikt in deze standaarden; <i>ESG</i> is echter de tool of het kader voor beoordeling, terwijl <i>duurzaamheid</i> het doel en/of de uitkomst is.
Externe taxateur	Een taxateur die, samen met eventuele partners, geen materiële banden heeft met de opdrachtgever, een agent die namens de opdrachtgever optreedt of het onderwerp van de opdracht.
Reële waarde	‘De prijs die zou worden ontvangen om een object te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktpartijen op de waardepeildatum.’ (IFRS 13.) Er kunnen andere definities van toepassing zijn/bestaan.

Term	Definitie
Jaarverslaggeving	Schriftelijke verklaringen van de financiële positie van een persoon of bedrijf en officiële financiële gegevens met een voorgeschreven inhoud en vorm. Deze worden gepubliceerd om informatie te verstrekken aan een breed spectrum van niet-gespecificeerde <i>derde</i> -gebruikers. Aan de <i>jaarverslaggeving</i> is een zekere mate van publieke verantwoording verbonden die ontwikkeld wordt binnen een regelgevend kader van standaarden voor financiële verslaglegging en de wet.
Bedrijf	Het <i>bedrijf</i> of de organisatie waarvoor het lid werkt of via welke het lid optreedt.
Goodwill	Elk toekomstig economisch voordeel dat voortvloeit uit een bedrijf, een belang in een bedrijf of uit het gebruik van een groep activa die niet gescheiden kan worden. De aspecten van <i>goodwill</i> kunnen uiteenlopen, afhankelijk van het beoogde gebruik van de <i>taxatie</i> (zie IVS 210, paragraaf 20.09).
Inkomstenbenadering	Een benadering die een indicatie van de waarde geeft door toekomstige kasstromen om te zetten naar één enkele actuele kapitaalwaarde.
Inspectie	Een bezoek aan een object of <i>inspectie</i> van een actief om dit te onderzoeken en relevante informatie te verkrijgen om een professioneel advies over de waarde ervan te kunnen geven. Fysiek onderzoek van een actief dat geen <i>vastgoedobject</i> is, bijvoorbeeld een kunstvoorwerp of antiek, wordt niet als ' <i>inspectie</i> ' beschouwd.
Immateriële activa	Een niet-monetair actief dat zich manifesteert door zijn economische eigenschappen. Het heeft geen fysieke vorm, maar verleent rechten en/of economische voordelen aan de eigenaar ervan.
Interne taxateur	Een taxateur die in dienst is van de onderneming die de activa in eigendom heeft of het accountantskantoor dat verantwoordelijk is voor het opstellen van de jaarrekening en/of het jaarverslag van de onderneming. Een <i>interne taxateur</i> is over het algemeen in staat te voldoen aan de vereisten van onafhankelijkheid en professionele objectiviteit overeenkomstig PS 2 sectie 3, maar kan mogelijk niet altijd voldoen aan de aanvullende criteria voor onafhankelijkheid die specifiek zijn voor bepaalde soorten opdrachten, bijvoorbeeld op grond van PS 2 paragraaf 3.4.

Term	Definitie
International Financial Reporting Standards (IFRS)	Standaarden die door de International Accounting Standards Board (IASB) zijn vastgesteld met het doel om uniformiteit in boekhoudbeginselen te realiseren. De standaarden worden ontwikkeld binnen een conceptueel kader, zodat elementen van de <i>jaarverslaggeving</i> worden benoemd en behandeld op een wijze die universeel toepasbaar is.
Beleggingsvastgoed	Vastgoed (grond of een gebouw of een deel van een gebouw of beide) dat door de eigenaar wordt aangehouden om huuropbrengsten, een waardestijging of beide te realiseren, en niet voor: • gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, of voor bestuurlijke doeleinden; of • verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening.
Beleggingswaarde, of worth	De waarde van een object voor de eigenaar of een potentiële eigenaar in verband met individuele beleggings- of operationele doeleinden (zie IVS 102 paragraaf A40).
Vergelijkingsmethode	Een benadering die een indicatie van de waarde geeft door het te taxeren object te vergelijken met identieke of vergelijkbare activa waarvan prijsinformatie beschikbaar is.
Markthuur	Het geschatte bedrag waarvoor een object op de <i>waardepeildatum</i> verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (zie IVS 102 paragraaf A20).
Marktwaaarde	Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de <i>waardepeildatum</i> tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang (zie IVS 102 paragraaf A10).
Synergiewaarde	Een aanvullend element van waarde dat ontstaat door de combinatie van twee of meer activa of belangen waarbij de gecombineerde waarde meer bedraagt dan de som van de afzonderlijke waarden.

Term	Definitie
Persoonlijke eigendommen	Objecten (of rechten c.q. verplichtingen) die niet duurzaam verbonden zijn met grond of gebouwen: • met inbegrip van, maar niet beperkt tot, decoratieve kunst, antiek, schilderijen, edelstenen en juwelen, verzamelobjecten, inrichting en meubilair, en andere algemene inboedel; • met uitzondering van handelsinrichting en -inventaris, <i>installaties en apparatuur</i>, bedrijven of bedrijfsbelangen, en <i>immateriële activa</i>. De grenzen tussen deze categorieën zijn niet altijd eenvoudig te bepalen, en de gehanteerde criteria kunnen variëren naargelang de specifieke marktsector van de activa, het doel van de <i>taxatie</i> en de relevante nationale en internationale boekhoudkundige conventies. Met name de term <i>persoonlijke eigendommen</i> wordt in bepaalde jurisdicties gebruikt ter aanduiding van <i>installaties en apparatuur</i> (en andere activa die geen deel uitmaken van een vastgoedobject), en in andere jurisdicties wordt de term gebruikt voor kunst en antiek.

Term	Definitie
Installaties en apparatuur (waaronder infrastructuur)	Deze kunnen grofweg opgesplitst worden in de volgende categorieën: • Installaties: activa die worden gecombineerd met andere activa en die onderdelen kunnen bevatten die deel uitmaken van de industriële infrastructuur, voorzieningen, gebouwinstallaties, gespecialiseerde gebouwen, en machines en apparatuur die een speciale constructie vormen. • Machines: individuele machines of een verzameling of een groep of systeem van geconfigureerde machines/ technologie (waaronder mobiele activa zoals motorvoertuigen, railvoertuigen, schepen en luchtvaartuigen) die kunnen worden gebruikt, geïnstalleerd of op afstand bediend in samenhang met de industriële of commerciële processen, het beroep of het bedrijf van een gebruiker (een machine is een apparaat dat voor een specifiek proces wordt gebruikt). • Apparatuur: een overkoepelende term voor andere activa, zoals diverse machines, gereedschappen, inrichting, meubilair en stoffering, handelsinrichting en -inventaris, diverse apparatuur en technologie, en losse gereedschappen die worden gebruikt voor de activiteiten van de onderneming of entiteit. • Infrastructuur: een verzameling activa, systemen en faciliteiten, speciaal bestemd voor een specifieke vereiste van een productieproces; dit kan om een aanzienlijke hoeveelheid uiteenlopende apparatuur, civiele werken, grondverbeteringen en bouwwerken gaan.
Doel van de taxatie/ taxatiedoel	De reden(en)s waarom een <i>taxatie</i> wordt uitgevoerd. In het kader van deze standaarden betekent deze term nagenoeg hetzelfde als de gedefinieerde IVS-term 'beoogd gebruik'.
Vastgoed	Grond en alle zaken die een natuurlijk onderdeel van de grond vormen (bv. bomen, mineralen) en zaken die met de grond zijn verbonden (bv. gebouwen en verbeteringen van terreinen) en alles wat aard- en nagelvast met een gebouw is verbonden (bv. mechanische en elektrische installaties die dienstbaar zijn aan een gebouw), zowel boven- als ondergronds. (N.B. Een recht van eigendom, controle, gebruik of bewoning van grond en gebouwen wordt in paragraaf 20.2 van IVS 400 gedefinieerd als een vastgoedbelang (real property interest).

Term	Definitie
Dossier/ taxatiedossier/ documentatie	Informatie die is opgeslagen, hetzij digitaal, hetzij op papier. Hiernaar wordt in IVS in verschillende contexten verwezen als gegevens, inputparameters en documenten. Gegevens en documentatie van inputparameters komen aan bod in IVS 104 paragraaf 50.
Gereguleerd door RICS (door RICS gereguleerd bedrijf)/ geregistreerd voor regulering	Een <i>bedrijf</i> of individu dat is <i>geregistreerd voor regulering</i> door RICS overeenkomstig de statuten van RICS.
Verantwoordelijke taxateur	Een geïdentificeerde taxateur die de verantwoordelijkheid voor de <i>taxatie</i> aanvaardt en ter zake gekwalificeerd is (gedefinieerd in PS 2 paragraaf 2.1).
Bijzonder uitgangspunt	Een <i>uitgangspunt</i> dat gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de <i>waardepeildatum</i> of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de <i>waardepeildatum</i> . In sommige jurisdicties wordt hiernaar ook verwezen als hypothetische omstandigheden.
Koper met een bijzonder belang	Een specifieke koper voor wie een bepaald object een <i>bijzondere waarde</i> heeft vanwege aan het bezit ervan verbonden voordelen die niet voor andere kopers in een markt beschikbaar zouden zijn.
Bijzondere waarde	Een bedrag dat bepaalde aspecten van een object weerspiegelt die alleen van waarde zijn voor een <i>koper met een bijzonder belang</i> .
Bijzonder vastgoed	Een object dat zelden of nooit op de markt wordt verkocht, anders dan door middel van verkoop van het bedrijf of de entiteit waarvan het deel uitmaakt, vanwege de uniciteit die voortvloeit uit de specifieke aard en het specifieke ontwerp, de configuratie, de omvang, de locatie of andere kenmerken van het object.
Duurzaamheid	Activiteiten uitvoeren zonder hulpbronnen uit te putten of schadelijke gevolgen te veroorzaken. Onder duurzaamheid vallen zaken als (maar niet beperkt tot) het milieu en klimaatverandering, gezondheid en welzijn, en persoonlijke en maatschappelijke verantwoordelijkheid, welke van invloed zijn of kunnen zijn op de <i>taxatie</i>. Zie ook <i>Milieu, maatschappij en governance (ESG)</i>. Beide termen worden gecombineerd gebruikt in deze standaarden; <i>ESG</i> is echter de tool of het kader voor beoordeling, terwijl <i>duurzaamheid</i> het doel en/of de uitkomst is.

Term	Definitie
Opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)	Schriftelijke bevestiging van de voorwaarden die door het lid worden voorgesteld of die door het lid en de opdrachtgever zijn overeengekomen als zijnde van toepassing op de uitvoering en rapportage van de <i>taxatie</i> . In IVS aangeduid als uit te voeren werk ('scope of work') – zie IVS 101 paragraaf 10.01.
Derde	Iedere partij, anders dan de opdrachtgever, die mogelijk een belang kan hebben bij de <i>taxatie</i> of de uitkomst daarvan.
Bedrijfsgerelateerde objecten	Elk type vastgoed dat ontworpen of aangepast is voor een specifiek type bedrijf en waarbij de waarde van het object het handelspotentieel voor dat bedrijf weergeeft.
Handelsvoorraad	Voorraad die voor verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening wordt aangehouden, bijvoorbeeld met betrekking tot een object, grond en gebouwen die door aannemers en ontwikkelingsmaatschappijen voor verkoop worden aangehouden.
Taxatie	Een advies over de waarde van een object of recht c.q. verplichting op een vermelde basis en op een vastgestelde datum. Voor alle <i>taxatieadviezen</i> die door leden in schriftelijke vorm worden verstrekt, gelden ten minste enkele van de eisen in de wereldwijde standaarden van het Red Book – er zijn geen uitzonderingen (PS 1 paragraaf 1.1). Tenzij anders is overeengekomen in de <i>opdrachtvoorwaarden</i>, wordt een <i>taxatie</i> verstrekt na een <i>inspectie</i>, en na eventuele nadere onderzoeken en inlichtingen die aan de orde zijn, met inachtneming van de aard van de activa en het <i>doel van de taxatie</i>. IVS definieert <i>taxatie</i> als een proces: 'De handeling of het proces waarbij een conclusie wordt opgesteld ten aanzien van een waarde op de waardepeildatum, welke werd geformuleerd in naleving van IVS.'
Waardepeildatum	De datum waarop het waardeoordeel van toepassing is. De <i>waardepeildatum</i> zou tevens het tijdstip moeten omvatten waarop het oordeel van toepassing is als de waarde van het type object in de loop van één dag substantieel kan veranderen.
Taxatiemodel	Een kwantitatieve, gedeeltelijke of gehele implementatie van een methode waarbij inputparameters worden omgezet in outputs voor gebruik in de ontwikkeling van een waarde.
Beoordeling van het taxatieproces	Een gedeeltelijke of volledige <i>taxatiebeoordeling</i> (zie de definitie hieronder) waarin naleving van IVS en/of naleving van de wereldwijde standaarden van het Red Book aan bod komen.

Term	Definitie
Taxatiebeoordeling	Deze term is gedefinieerd in de verklarende woordenlijst van IVS als hetzij een <i>beoordeling van het taxatieproces</i>, een <i>waardebeoordeling</i> of beiden. IVS 101 bevestigt dat een <i>taxatiebeoordeling</i> niet hetzelfde is als een <i>taxatie</i> en dat de omvang van de werkzaamheden moet aangeven of de <i>taxatiebeoordeling</i> een <i>beoordeling van het taxatieproces</i>, een <i>waardebeoordeling</i>, of beiden is. Echter, in IVS 106 paragraaf 40.02 wordt opgemerkt dat, indien er een waarde wordt verstrekt als onderdeel van de <i>waardebeoordeling</i>, dit een <i>taxatie</i> betreft.
Waardebeoordeling	Een gedeeltelijke of volledige <i>taxatiebeoordeling</i> (zie bovengenoemde definitie). Een <i>waardebeoordeling</i> is gedefinieerd in de verklarende woordenlijst van IVS als een analyse door de taxateur, waarbij IVS wordt toegepast om een oordeel te vellen over de waarde van de werkzaamheden van een andere taxateur. Dit omvat geen oordeel over het taxatieproces. IVS 101 bevestigt dat een <i>waardebeoordeling</i> de redelijkheid van een waarde beoordeelt.
Worth	Zie <i>beleggingswaarde</i> .

Toelichting op de naamgevingsconventies voor standaarden en richtlijnen

Beschrijving	Status	Omvat	Commentaar
Standaarden	Verplicht	Verplichte International Valuation Standards (IVS) zoals die zijn vastgesteld door de International Valuation Standards Council (IVSC). RICS professionele standaarden – aangeduid met het voorvoegsel PS. RICS taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden –aangeduid met het voorvoegsel VPS.	De IVS worden in de wereldwijde standaarden van het Red Book door RICS aangenomen en toegepast. In het hele document wordt ernaar verwezen. Leden moeten aan de RICS professionele standaarden voldoen. In de standaarden zijn verplichte vereisten opgenomen waarin het woord 'moeten' wordt gebruikt. Deze vereisten moeten worden nageleefd.
Richtlijnen	Aanbevolen	RICS taxatieaanbevelingen – toepassingen – zoals aangeduid met het voorvoegsel VPGA.	VPGA's hebben een adviserend karakter en zijn niet verplicht. Ze wijzen leden (indien van toepassing) echter wel op relevant verplicht materiaal elders in de wereldwijde standaarden van het Red Book, waaronder op de relevante IVS. Richtlijnen bevatten aanbevolen best practices, waarin het hulpwerkwoord 'zouden' wordt gebruikt. Erkend wordt dat er acceptabele alternatieven voor een best practice kunnen zijn die tot dezelfde of een betere uitkomst leiden.

Tijdens regelgevende en tuchtprocedures zal RICS de relevante professionele standaarden in acht nemen bij hun besluitvorming of een RICS-lid of een *door RICS gereguleerd bedrijf* al dan niet op gepaste wijze en met redelijke deskundigheid heeft gehandeld. Het is bovendien aannemelijk dat een rechter, arbiter of gelijkwaardige autoriteit rekening houdt met deze professionele standaarden van RICS tijdens juridische procedures.

Los daarvan publiceert RICS ook informatie over professionele standaarden en praktijken, waarin specifieke, specialistische onderwerpen en/of bepaalde jurisdicties aan bod komen.

Deel 3: Professionele standaarden

PS 1 Naleving van standaarden wanneer een schriftelijke taxatie wordt verricht

Alle leden, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of bij een *RICS-gereguleerd* of niet-gereguleerd *bedrijf* werken, die een schriftelijke *taxatie verrichten*, **moeten** voldoen aan de hieronder beschreven, verplichte standaarden.

De leden **moeten** tevens voldoen aan de eisen van de RICS-taxateursregistratie (VRS).

1 Verplichte toepassing

1.1 Naleving van **PS 1**, [PS 2](#) en de **VPs** in deze wereldwijde standaarden is verplicht voor alle leden van RICS en alle door *RICS-gereguleerde bedrijven* die betrokken zijn bij de uitvoering van of het toezicht op *taxatiediensten* door het verstrekken van schriftelijk *taxatieadvies*, behoudens de uitzonderingen op de **VPs**, beschreven in [PS 1 sectie 5](#).

1.2 De tekst 'uitvoering van of toezicht op *taxatiediensten*' omvat alle personen die verantwoordelijk zijn voor of de verantwoordelijkheid aanvaarden voor het analyseren en communiceren van een schriftelijk waardeoordeel. Hierbij kan het gaan om individuen die in hun organisatie wel *taxatierapporten* opstellen maar niet ondertekenen, en omgekeerd om individuen die bij wijze van toezicht of zekerheid in hun organisatie wel *taxatierapporten* ondertekenen maar niet opstellen. 'Schriftelijk' binnen deze context betekent overgedragen op papier, via elektronische of digitale weg, of via een vorm van opgenomen media (zie voor puur mondelinge waardeoordelen sectie 1.8 hieronder).

1.3 IVS 105, waarin de selectie en het gebruik van *taxatiemodellen* wordt beschreven die tijdens het *taxatieproces* worden toegepast, verklaart: "Geen enkel model, zoals een geautomatiseerd taxatiemodel (AVM), kan een IVS-conforme taxatie voortbrengen, zonder dat een taxateur daarover een professioneel oordeel heeft geveld". AVM-output waar geen professioneel oordeel van een taxateur aan te pas kwam, is niet in overeenstemming met deze standaarden. Het verstrekken van een *taxatie* die volledig of gedeeltelijk gebaseerd is op de output van een of meer van de volgende:

- een geautomatiseerd taxatiemodel (AVM)
- een tool voor *taxatiemodellen* of software voor het berekenen van *taxaties*
- een softwaretool of geautomatiseerde sjabloon voor *taxatieprocessen*
- een model en/of proces bijgegaan of voortgebracht door kunstmatige intelligentie (AI)

of een equivalent hiervan, wordt alleen als het verstrekken van een schriftelijke *taxatie* beschouwd in het kader van deze standaarden, indien deze onderworpen is aan een aanvullend professioneel oordeel van een taxateur, dat uitgevoerd **moet** worden conform de verplichte vereisten in deze standaarden.

1.4 Het gebruik van opensource- en/of commercieel beschikbare AI is niet verboden, behoudens professionele beoordeling, *opdrachtvoorwaarden*, onderzoeken, rapportage en *dossiers* waarin op passende en evenredige wijze rekening wordt gehouden met het volgende:

- geheimhouding
- intellectuele eigendommen;
- verificatie van gegevens en inputparameters;
- een gepaste beoordeling en professioneel oordeel met betrekking tot processen en/of outputmodellen (zie ook 1.3 hierboven);
- transparantie voor de beoogde gebruiker(s) van de *taxatie*; en
- alle overige ethische, technische en juridische zaken waarnaar wordt verwezen in deze standaarden.

1.5 Het gebruik van gegevens die voortkomen uit een of andere vorm van geautomatiseerde gegevensverzameling (software die geprogrammeerd is om informatie te extraheren uit, meestal openbare, databases) en application programme interfaces (API's) is doorgaans acceptabel, behoudens 1.3 en 1.4 hierboven, geheimhouding, professioneel oordeel, intellectuele eigendomsrechten en verificatie.

1.6 Er kan een specialist of dienstverlener worden aangesteld voor een van de taken of activiteiten waarnaar in 1.3–1.5 wordt verwezen; zie IVS 104 Gegevens en inputparameters, sectie 20.

1.7 Een geraamde vervangingswaarde voor activa anders dan *persoonlijke eigendommen* die in een schriftelijk rapport of afzonderlijk voor verzekeringsdoeleinden wordt verstrekt, is geen 'schriftelijk waardeoordeel' in de zin van 'uitvoering van *taxatiediensten*' zoals in paragraaf 1.2 hierboven gedefinieerd.

1.8 Voor alle duidelijkheid, ook wanneer – bij wijze van uitzondering – *taxatieadvies* geheel mondeling wordt verstrekt, zouden deze standaarden zoveel mogelijk in acht moeten worden genomen. Leden worden eraan herinnerd dat het feit dat advies mondeling wordt verstrekt niet betekent dat het daarom zonder aansprakelijkheid wordt verstrekt. De verantwoordelijkheden en verplichtingen van het lid zullen altijd afhangen van de feiten en

omstandigheden van het individuele geval. In sommige jurisdicties moet bij het verstrekken van mondeling *taxatieadvies* in elk geval worden voldaan aan de eisen van de specifieke standaarden in de desbetreffende jurisdictie. Leden die als getuige-deskundige optreden, zouden er in alle jurisdicties op bedacht moeten zijn dat voor mondeling en schriftelijk advies dezelfde criteria gelden – zie bijvoorbeeld de huidige editie van RICS' [Surveyors acting as expert witnesses](#).

1.9 Deze wereldwijde standaarden zijn geschreven voor toepassing op het individuele lid. Wanneer moet worden beoordeeld of ze van toepassing zijn op een *bedrijf dat geregistreerd is voor regulering* door RICS, dienen ze dienovereenkomstig te worden geïnterpreteerd.

2 Naleving binnen bedrijven

2.1 Alle leden zijn individueel verantwoordelijk voor de naleving van deze wereldwijde standaarden, ongeacht of ze individueel werkzaam zijn of binnen een *bedrijf*. In het laatste geval is de wijze waarop deze verantwoordelijkheid in de praktijk wordt gebracht tot op zekere hoogte afhankelijk van de aard van het *bedrijf*.

- *Door RICS geregleerde bedrijven*: Het *bedrijf* en alle RICS-leden in het *bedrijf* **moeten** ervoor zorgen dat alle processen en *taxaties* volledig in overeenstemming zijn met de verplichte voorschriften van deze wereldwijde standaarden. Dit geldt ook voor *taxaties* die niet onder de verantwoordelijkheid van een RICS-lid vallen.
- *Niet door RICS geregleerde bedrijven*: Hoewel deze *bedrijven* hun eigen bedrijfsprocessen kunnen hebben waarover RICS geen zeggenschap heeft, *moeten* de individuele leden in deze *bedrijven* die voor **taxaties** verantwoordelijk zijn, voldoen aan de verplichte voorschriften van deze wereldwijde standaarden.

2.2 Wanneer het lid aan een *taxatie* meewerkt, zou ook moeten worden verwezen naar [PS 2 sectie 2](#).

3 Naleving van internationale standaarden

International Valuation Standards (IVS)

3.1 RICS erkent de International Valuation Standards Council (IVSC) als opsteller van de International Valuation Standards (IVS), die internationaal aanvaarde *taxatieprincipes* en definities omvatten. In deze wereldwijde standaarden worden IVS aangenomen en toegepast, en zijn specifieke eisen en aanvullende richtlijnen vastgelegd voor hun praktische implementatie. IVS is in werking getreden per 31 januari 2025.

3.2 Wanneer bij een individuele *taxatieopdracht* specifiek vereist wordt dat de *taxatie* aan IVS voldoet, en dit duidelijk gemaakt moet worden in de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport, dan kan de bevestigingsvorm van [VPS 1 paragraaf 3.2\(n\)](#) en [VPS 6 paragraaf 2.2\(k\)](#) worden gehanteerd. In andere gevallen kan de algemene bevestigingsvorm van [VPS 1](#) en [VPS 6](#) worden gebruikt, namelijk dat de *taxatie* zal worden/is uitgevoerd overeenkomstig de wereldwijde standaarden van het Red Book (formeler *RICS Wereldwijde taxatiestandaarden*).

3.3 Leden worden eraan herinnerd dat wanneer wordt verklaard dat een *taxatie* overeenkomstig IVS zal worden of is uitgevoerd, daaruit impliciet volgt dat aan alle relevante individuele IVS-standaarden wordt voldaan.

International Ethics Standards (IES)

3.4 RICS is lid van de internationale coalitie van beroepsorganisaties die wereldwijd erkende ethische standaarden voor vastgoeddiensten en aanverwante professionele diensten ontwikkelen en implementeren, ook wel bekend als de [International Ethics Standards Coalition \(IESC\)](#). De wereldwijde standaarden in deze editie sluiten aan bij de IES van 2021, en omvatten tevens aanvullende en meer gedetailleerde eisen waaraan alle leden **moeten** voldoen. De IES fungeren niet als vervanging van de [gedragscode van RICS](#), welke verplicht is voor leden van RICS en *door RICS gereguleerde bedrijven*.

International Property Measurement Standards (IPMS)

3.5 RICS is tevens lid van een internationale coalitie van beroepsorganisaties die consistente en transparante meetstandaarden voor onroerende zaken (d.w.z. *vastgoed*) ontwikkelen en implementeren. Wanneer leden *taxatiewerkzaamheden* voor *vastgoedactiva of -passiva* uitvoeren, zouden ze waar van toepassing rekening moeten houden met de [International Property Measurement Standards \(IPMS\)](#).

4 Naleving van jurisdictionele of andere taxatiestandaarden

4.1 Erkend wordt dat een lid en/of *door RICS gereguleerd bedrijf* kan worden gevraagd *taxaties* te verstrekken die voldoen aan andere *taxatiestandaarden* dan die in de wereldwijde standaarden van het Red Book. Dit zal gewoonlijk het geval zijn met betrekking tot de eisen die van toepassing zijn in individuele jurisdicties. Leden en *door RICS gereguleerde bedrijven* kunnen voldoen aan dergelijke eisen, die een *basis van waarde* kunnen omvatten die niet voorkomt in [VPS 2](#). In deze gevallen **moet** in de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport worden vermeld dat aan de genoemde *taxatiestandaarden* is voldaan. De aangenomen *basis van waarde*, en de definitie ervan, **moeten** ook in de *opdrachtvoorwaarden* en het rapport worden opgenomen.

4.2 Als naleving van andere *taxatiestandaarden* dan die in de wereldwijde standaarden van het Red Book verplicht is in de betrokken jurisdictie (d.w.z. op grond van wettelijke, regelgevende of andere verplichte voorschriften), dan sluit dit niet uit dat de *taxatie* toch als uitgevoerd in overeenstemming met de wereldwijde standaarden van het Red Book wordt verklaard. Leden worden eraan herinnerd dat voor alle *taxatieadviezen* die door leden in schriftelijke vorm worden verstrekt, ten minste enkele van de eisen van de wereldwijde standaarden van het Red Book gelden – er zijn geen uitzonderingen ([PS 1 paragraaf 1.1](#)).

4.3 Om leden te ondersteunen bij toepassing van de *taxatiestandaarden* in een lokale context, kan RICS nationale aanvullingen op de wereldwijde standaarden van het Red Book publiceren. Deze aanvullingen kunnen, waar gepast, worden uitgegeven als gezamenlijke publicaties met lokale beroepsorganisaties van taxateurs (VPO's) of afzonderlijk worden gepubliceerd, maar wel volgens de eisen van die VPO's als deze niet in strijd zijn met de eisen van RICS.

4.4 Wanneer de naleving van andere taxatiestandaarden vrijwillig is, d.w.z. niet onder paragraaf 4.2 hierboven of deze paragraaf valt, dan is er sprake van een *afwijking* – zie [sectie 6](#) hieronder. Merk op dat naleving van andere *taxatiestandaarden* geen voorrang kan hebben op de verplichte vereisten van **PS 1** en [PS 2](#), waaraan de leden altijd **moeten** voldoen.

5 VPS 1–6 uitzonderingen

5.1 **PS 1** en [PS 2](#) zijn dan ook in alle gevallen waarin leden schriftelijk *taxatieadvies* verstrekken verplicht en van toepassing (zie [Inleiding paragraaf 12](#) en [PS 1 paragraaf 6.1](#)). Evenzo geldt dat wanneer *taxatieadvies* geheel mondeling wordt verstrekt, de beginselen van de wereldwijde standaarden van het Red Book toch zoveel mogelijk zouden moeten worden nageleefd ([PS 1 paragraaf 1.8](#)).

5.2 Er zijn echter bepaalde categorieën, fases of aspecten van *taxatie-activiteiten* waarbij de verplichte toepassing van **VPSs 1–6** ongeschikt of ongepast kan zijn (zie **PS 1 paragraaf 5.4**). Hoewel niet verplicht in dergelijke omstandigheden, wordt toepassing van de relevante standaarden toch aangemoedigd wanneer dit niet onmogelijk is.

5.3 Leden **mogen niet** verklaren dat de *taxatie* uitgevoerd is overeenkomstig IVS, wanneer **VPSs 1–6** niet nageleefd worden. Ze kunnen echter wel adviseren dat deze op basis van een uitzondering werd uitgevoerd in overeenstemming met de wereldwijde standaarden van het Red Book.

5.4 De omstandigheden waarbij **VPSs 1–6** niet verplicht worden toegepast, zijn:

- a** Services aan bemiddelings- of makelaarsdiensten verstrekken in verband met de verwerving of vervreemding van één of meer activa.

In dat geval zijn de beginselen in de huidige editie van RICS' [Property agency and management](#) van toepassing. Deze uitzondering betreft het verstrekken van advies in de verwachting van of tijdens de uitvoering van een bemiddelings- of makelaarsopdracht om een belang in een of meerdere objecten en/of rechten c.q. verplichtingen te verwerven of te vervreemden. De uitzondering geldt ook voor advies over de vraag of een bepaald bod gedaan of geaccepteerd zou moeten worden, maar niet voor een aankooprapport waarin een *taxatie* is opgenomen.

- b** *Taxatieadvies* dat uitdrukkelijk wordt verstrekt ter voorbereiding op, of tijdens, onderhandelingen of gerechtelijke procedures, ook wanneer de taxateur namens anderen optreedt en daarbij hun belangen of behoeften vertegenwoordigt.

De uitzondering voor onderhandelingen betreft *taxatieadvies* over de waarschijnlijke uitkomst van lopende of ophanden zijnde onderhandelingen, of verzoeken om cijfers die moeten worden verstrekt in verband met deze onderhandelingen. Erkend wordt derhalve dat:

- hoewel er mogelijk nog geen sprake is van een onopgelost geschil, het advies uitdrukkelijk wordt verstrekt ter voorbereiding op of tijdens onderhandelingen die ofwel tot overeenstemming kunnen leiden ofwel tot een onopgelost geschil dat

(waar de context dat toelaat) uitmondt in een formele procedure voor beslechting (bijvoorbeeld doorverwijzing naar de rechter, naar arbitrage, enz.);

- het onderhandelingsadvies betrekking kan, en vaak ook zal, hebben op zaken zoals tactiek en/of waarschijnlijke uitkomsten en/of opties om tot een oplossing te komen zonder een beroep te doen op gerechtelijke of andere formele procedures;
- de precieze omstandigheden waarin een lid (niet per se een taxateur) gevraagd kan worden om advies aan een opdrachtgever te verstrekken over de verwerving of vervreemding van een object, of onderhandelingen namens diens klant aan te gaan, kunnen sterk uiteenlopen. Het kan om een 'passieve' opdracht gaan, waarin het lid eenvoudigweg professioneel advies verstrekt of een 'actieve' opdracht, waarin het lid zowel initieel advies geeft en vervolgens optreedt namens de opdrachtgever in de desbetreffende gebeurtenis. In beide omstandigheden zal **VPSs 1–6** van toepassing zijn op al het *taxatieadvies* dat leden schriftelijk verstrekken.

Bij de uitzondering voor gerechtelijke procedures wordt erkend dat:

- er een geschil bestaat, ongeacht hoe het is ontstaan, en dat de procedure daarom onderworpen is aan de relevante wetgeving, regelgeving, regels of gerechtelijke verordeningen die van kracht of uitgevaardigd kunnen zijn en die altijd voorrang hebben op de wereldwijde standaarden van het Red Book;
- advies dat aan een opdrachtgever is verstrekt op verschillende zaken betrekking kan hebben en verder kan gaan dan het geven van advies over waarde, bijvoorbeeld advies over tactiek en/of de waarschijnlijke uitkomst van een gerechtelijke procedure en/of opties voor beslechting van het geschil of beperking van de kosten.

c Optreden of zich voorbereiden om op te treden als getuige-deskundige.

De reden voor de uitzondering is om te erkennen dat een lid dat als getuige-deskundige optreedt, zich **moet** houden aan de specifieke regels en procedures die zijn vastgesteld door de rechtbank of een andere gerechtelijke instantie waarvoor het lid zal of kan verschijnen. Daarnaast **moet** het lid zeer hoge normen op het gebied van onpartijdigheid en objectiviteit naleven en in acht nemen. Het kan zinvol zijn te verwijzen naar de huidige editie van RICS' [Surveyors acting as expert witnesses](#).

d Wettelijke functies vervullen.

Wettelijke functies worden meestal, maar niet steevast, uitgevoerd door taxateurs in dienst van de overheid, een openbare autoriteit of een door de overheid erkende instantie en hebben betrekking op het uitoefenen of handhaven van de wet. Het feit dat een taxateur mogelijk werkzaam is voor de overheidssector of optreedt namens een opdrachtgever uit de overheidssector, betekent niet dat alle werkzaamheden die deze taxateur uitvoert betrekking hebben op het vervullen van wettelijke functies. Vaak is dit namelijk niet het geval. Bij gebrek aan wetgeving die een specifieke rol of functie uiteenzet of definieert, of de uitdrukkelijke benoeming door een persoon om deze nietig te verklaren, is de uitzondering niet van toepassing.

Enkele voorbeelden ter illustratie (en niet bedoeld om een volledig overzicht te geven) waarbij de uitzondering op de 'wettelijke functie' niet van toepassing is:

- *taxaties* verricht om de overdrachtsbelasting te bepalen bij de overdracht van vastgoed in Australië, zoals vereist wordt door de Duties Act. Hoewel hierbij in het algemeen de landelijke, wettelijke overheidsbepalingen worden gevolgd, worden ze door particuliere taxateurs zonder wettelijke bevoegdheid uitgevoerd;
- *taxaties* ten behoeve van hypotheekverstrekking in Duitsland en andere Europese landen als vereiste voor goedkeuring van een hypotheek. Deze vallen in Duitsland onder Pfandbriefgesetz-regels en worden door particuliere taxateurs zonder wettelijke bevoegdheid uitgevoerd;
- *taxaties* verricht om de erfenisbelasting te bepalen volgens Testa Unico delle Imposte sui Ridditi in Italy, uitgevoerd conform wettelijke voorschriften door particuliere taxateurs zonder wettelijke bevoegdheid;
- *taxaties* conform de Charities Acts in het Verenigd Koninkrijk uitgevoerd door particuliere taxateurs zonder wettelijke bevoegdheid;
- *taxaties* voor landelijke belastingdoeleinden in het Verenigd Koninkrijk uitgevoerd door particuliere taxateurs zonder wettelijke bevoegdheid;
- *taxaties* in het Verenigd Koninkrijk voor 'right to buy'-gevallen, ofwel het recht om te kopen, uitgevoerd door particuliere taxateurs zonder wettelijke bevoegdheid (echter, de uitzondering is bijvoorbeeld wel van toepassing op districttaxateurs in Engeland en Wales die een gerechtelijk besluit uitvoeren, wat een wettelijke functie van semi-rechterlijke aard is).

Zowel de wetgeving als jurisprudentie leggen specifieke en uitgebreide plichten en verplichtingen op aan personen die wettelijke functies verrichten en zij **moeten** ook optreden conform **PS 1** en [PS 2](#).

- e *Taxaties* voor een opdrachtgever verrichten die uitsluitend voor interne doeleinden bestemd zijn, volgens uitdrukkelijke contractuele voorwaarden die de aansprakelijkheid van de taxateur uitsluiten, en zonder mededeling aan een *derde*.

Naast *taxaties* die door taxateurs zijn opgesteld voor organisaties waarvoor ze werken, daar waar die uitsluitend bestemd zijn voor intern gebruik en waar geen enkel deel van een rapport of *taxatie* wordt ingezien door of gecommuniceerd aan een *derde*, is deze uitzondering voor interne doeleinden ook in het leven geroepen om te erkennen dat er situaties zijn waarbij advies van taxateurs wordt gezocht die niet in dienst zijn bij een opdrachtgever. Dit kan bijvoorbeeld gaan om aanvullende diensten in verband met een *taxatie* voor een reguliere portefeuille die niet wordt vrijgegeven aan een *derde* (bijvoorbeeld, een 'wat als'-scenario met betrekking tot voorgenomen assetmanagementinitiatieven), en die verstrekt wordt onder uitdrukkelijke contractuele voorwaarden die de aansprakelijkheid van de taxateur uitsluiten.

Voor alle duidelijkheid, uitdrukkelijke contractuele voorwaarden die de aansprakelijkheid van de taxateur uitsluiten **moeten** meer inhouden dan een eenvoudige verklaring in de *opdrachtvoorwaarden* om aan deze uitzonderingscriteria te voldoen; ze moeten zowel duidelijk begrepen worden door de opdrachtgever, als juridisch bindend zijn. Wanneer leden dergelijke aanvullende werkzaamheden verrichten **moet** in de *opdrachtvoorwaarden* en het schriftelijke advies zelf expliciet melding worden gemaakt van het verbod op verstrekking aan andere partijen en gebruik voor andere doeleinden, en van de uitsluiting van aansprakelijkheid. Zo niet, dan is deze uitzondering niet van toepassing. Meestal zijn aan een dergelijk advies geen extra kosten verbonden. Wanneer bij het verstrekken van dergelijke 'ad hoc' *taxatiediensten* niet uitdrukkelijk verwezen wordt naar de overkoepelende *opdrachtvoorwaarden* die verbonden zijn aan de *taxatie* voor de reguliere portefeuille, dan wordt een addendum bij de *opdrachtvoorwaarden* vereist, met daarin alle bovengenoemde waarschuwingen. Zo niet, dan is deze uitzondering niet van toepassing.

Deze uitzondering is uitsluitend gericht op het volgende:

- het doeleinde en het gebruik van het advies;
- dat de taxatie daadwerkelijk 'alleen bestemd is voor intern gebruik' (ongeacht wie hem opstelt);
- de uitdrukkelijke contractuele voorwaarden die de aansprakelijkheid van de taxateur uitsluiten, en;
- dat de opdrachtgever volledig begrijpt wat de aard en de reikwijdte van het advies is.

Is dit niet het geval, dan is de uitzondering niet van toepassing.

Een *taxatie* verricht door een externe partij voor interne doeleinden (in tegenstelling tot een *taxatie* die intern uitgevoerd wordt door een werknemer voor diens werkgever en die niet onderworpen is aan potentiële aansprakelijkheid), leidt er niet automatisch toe dat de taxateur ontheven is van potentiële aansprakelijkheid. In sommige landen, zoals het Verenigd Koninkrijk, is ontheffing van aansprakelijkheid alleen mogelijk wanneer dat redelijk is. Is het onredelijk, dan kan dit tot onbeperkte aansprakelijkheid leiden.

Gezien het wezenlijke risico dat een absolute uitzondering van aansprakelijkheid waarschijnlijk als onredelijk wordt beschouwd in sommige landen, wordt leden aanbevolen om een gepast maximaal aansprakelijkheidsniveau te hanteren (dat per geval anders is), in plaats van te streven naar volledige uitsluiting van hun aansprakelijkheid, in welk geval die uitzondering niet van toepassing zou zijn. Leden in het Verenigd Koninkrijk willen mogelijk RICS' [Risico, aansprakelijkheid en verzekering](#) raadplegen.

5.5 De omstandigheden waarin leden de opdracht krijgen om *taxatierapporten* en advies te verstrekken lopen sterk uiteen en kunnen, bij gevallen als verplichte aankopen, lokale

belastingheffing en werkzaamheden in verband met arbitrage/gerechtelijke procedures, een aantal jaar voortduren voordat een conclusie wordt bereikt. Gedurende deze tijd kan een opdracht aanzienlijk worden gewijzigd, wat ertoe kan leiden dat de opdracht, die ooit als een 'uitzondering' begon, niet langer meer aan de uitzonderingscriteria voldoet. Als de functie van een lid verandert tijdens dit proces, dan **moeten** diens acties transparant zijn, moeten de toepassingen van de wereldwijde standaarden van het Red Book op elk willekeurig moment volledig gedocumenteerd zijn en moet de klant op de hoogte zijn van de veranderingen in de functie of uitvoering van het lid.

5.6 Ook al zou de inhoud van [VPS 1](#) niet verplicht zijn voor 'uitzonderingsgevallen', dan zijn de *opdrachtvoorwaarden* nog altijd vereist en die **moeten** duidelijk, ondubbelzinnig en naar behoren gedocumenteerd zijn. Dit is net zozeer in het belang van het lid als van de opdrachtgever, want het waarborgt dat er geen onduidelijkheid bestaat over wat er wordt gevraagd en wordt geleverd.

5.7 *Taxaties* zijn ofwel in naleving van de wereldwijde standaarden van het Red Book of niet. Termen als 'semi-Red Book' of 'gedeeltelijk Red Book' – of zelfs 'niet-Red Book' – **mogen niet** gebruikt worden in de *opdrachtvoorwaarden* of rapportages, en zelfs niet tijdens gesprekken. Alle gepaste uitzonderingen op **VPSs 1–6 moeten** uitdrukkelijk benoemd en toegelicht worden in de *opdrachtvoorwaarden* en het *taxatierapport*.

6 Afwijkingen

6.1 Er zijn geen *afwijkingen* van **PS 1** toegestaan wanneer een schriftelijke *taxatie* wordt verricht, noch van [PS 2](#) in deze wereldwijde standaarden, die onder alle omstandigheden verplicht zijn.

6.2 Als een taxateur, los van en onafhankelijk van de hierboven beschreven specifieke uitzonderingen of van opdrachten die binnen het toepassingsgebied van sectie 4 en 5 hierboven vallen, gevraagd wordt advies te verstrekken dat tegenstrijdig is met een specifieke bepaling in **VPSs 1–6**, dan **moet** de opdrachtgever geadviseerd worden dat dit een *afwijking* is van deze standaarden en moet een duidelijke verklaring hierover worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*, het rapport en alle gepubliceerde verwijzingen daarnaar.

6.3 Voor alle duidelijkheid:

- a** Als de *taxatie* wordt verricht overeenkomstig voorgeschreven wettelijke of juridische procedures of andere verplichte voorschriften, dan vormt de naleving daarvan op zich geen *afwijking*, mits die eisen verplicht zijn in de context of jurisdictie. De noodzaak tot naleving **moet** echter wel duidelijk worden gemaakt.
- b** Voor de meeste *taxatiedoeleinden* zal één van de in [VPS 2 paragraaf 2.2](#) omschreven *bases van waarde* passend zijn. Wanneer een andere basis wordt gehanteerd, **moet** dat duidelijk worden omschreven en vermeld in het rapport. Als toepassing van die basis verplicht is in de specifieke context of jurisdictie, dan vormt de toepassing op zich geen *afwijking*, maar **moet** de verplichting daartoe wel duidelijk worden gemaakt. RICS moedigt het vrijwillige gebruik van een niet in [VPS 2](#) omschreven *basis van waarde* niet

aan en zal een dergelijk vrijwillig gebruik altijd beschouwen als een *afwijking* van de wereldwijde standaarden van het Red Book.

6.4 Van een lid dat *afwijkt*, kan worden verlangd de redenen daarvoor te rechtvaardigen.

7 Regulering: controle op naleving van deze wereldwijde standaarden

7.1 Als zelfregulerend orgaan heeft RICS de verantwoordelijkheid om de naleving van deze wereldwijde standaarden door haar leden en *door RICS gereguleerde bedrijven* te controleren en te waarborgen. RICS heeft op grond van haar statuten het recht om informatie op te vragen bij leden of *bedrijven*. De procedures op grond waarvan dergelijke bevoegdheden met betrekking tot *taxaties* worden uitgeoefend, zijn beschreven op de [RICS-website](#).

7.2 Leden **moeten**, waar van toepassing, tevens voldoen aan de eisen van de [RICS-taxateursregistratie](#).

8 Toepassing op leden van andere beroepsorganisaties van taxateurs

8.1 Deze wereldwijde standaarden kunnen ook formeel worden overgenomen door andere beroepsorganisaties van taxateurs (VPO's) na voorafgaande goedkeuring en toestemming van RICS.

PS 2 Ethiek, deskundigheid, objectiviteit en openbaarmakingen

Aangezien het essentieel is voor de integriteit van het *taxatieproces*, **moeten** alle leden die als taxateur werkzaam zijn over voldoende ervaring, deskundigheid en beoordelingsvermogen voor de desbetreffende taak beschikken, en ze **moeten** altijd op professionele en ethische wijze handelen, vrij van ongepaste beïnvloeding, vooroordelen of belangenconflicten.

1 Professionele en ethische standaarden

1.1 RICS-leden werken volgens de hoogste professionele en ethische standaarden en **moeten** voldoen aan de [gedragscode](#) van RICS. De criteria voor het lidmaatschap van RICS, en voor kwalificatie en beroepsuitoefening als taxateur, waaronder, waar van toepassing, de eisen van de [RICS-taxateursregistratie](#) (zie [PS 1 sectie 1](#)), voldoen ten minste aan de standaarden voor gedrag en bekwaamheid van professionele taxateurs die door RICS en IVSC worden bevorderd.

1.2 Deze wereldwijde standaarden zijn ook in overeenstemming met de ethische beginselen die gepubliceerd zijn door de [International Ethical Standards Coalition](#), waarvan RICS lid is.

1.3 Alle RICS-leden moeten aan de [gedragscode](#) van RICS voldoen en zijn daarnaast onderworpen aan de aanvullende, gedetailleerde eisen die hieronder worden vermeld. De naleving wordt gecontroleerd en gehandhaafd in het kader van de RICS Regulation.

1.4 De eisen van deze wereldwijde standaarden zijn nadrukkelijk gericht op leden die *taxatiewerkzaamheden* uitvoeren, d.w.z. leden die waardeoordelen geven en beschikken over de benodigde technische vaardigheden, ervaring en kennis van het onderwerp van de *taxatie*, de markt en het *doel van de taxatie*.

1.5 Leden **moeten** te allen tijde integer handelen en handelingen en situaties vermijden die in strijd zijn met hun professionele verplichtingen. Ze **moeten** de vereiste mate van onafhankelijkheid en objectiviteit hanteren tijdens individuele opdrachten, en een kritische houding toepassen op informatie en gegevens wanneer die als bewijs fungeren. Een kritische houding verlangt een onderzoekende geest, waarbij bewijs waarop vertrouwd wordt in het *taxatieproces* kritisch beoordeeld wordt en men alert is op omstandigheden die ervoor kunnen zorgen dat de verstrekte informatie misleidend is. Leden **mogen niet** toelaten dat belangenconflicten een rol spelen bij hun professionele of zakelijke oordeelsvorming en verplichtingen, en **mogen geen** vertrouwelijke informatie bekendmaken. Alle leden **moeten** aan de actuele editie voldoen van RICS' [Conflicts of interest](#).

2 Kwalificatie van leden

2.1 Leden en *door RICS gereguleerde bedrijven* **moeten** waarborgen dat services worden geleverd door vakbekwame personen die over de nodige expertise beschikken. Een persoon die voldoende gekwalificeerd is om de verantwoordelijkheid te aanvaarden voor, of toezicht te houden op de inputparameters voor een *taxatie*, **moet** aan de volgende criteria voldoen:

- passende academische/professionele kwalificaties, waaruit de technische bekwaamheid blijkt;
- lidmaatschap van een beroepsorganisatie, waaruit de verplichting blijkt om volgens ethische standaarden te handelen;
- voldoende actuele lokale, nationale en (waar nodig) internationale kennis van het type object en de specifieke markt hiervoor, en de benodigde vaardigheden en kennis van zaken om de *taxatie* vakbekwaam uit te voeren;
- naleving van nationale wettelijke voorschriften waarin het recht om *taxaties* te verrichten is geregeld; en
- voor zover van toepassing, naleving van de vereisten van de RICS-taxateursregistratie (VRS).

2.2 Aangezien de leden actief zijn in een breed spectrum van specialismen en markten, betekent het lidmaatschap (inclusief het bezit van een kwalificatie) van RICS of de registratie als taxateur niet per se dat een persoon over de praktische ervaring op het gebied van *taxaties* in een bepaalde sector of markt beschikt; dit **moet** altijd worden getoetst middels een specifieke beoordeling door de taxateur zelf.

2.3 In sommige jurisdicties wordt van taxateurs vereist dat zij gecertificeerd zijn of over een vergunning beschikken om specifieke *taxaties* te mogen uitvoeren. In dergelijke gevallen is [PS 1 sectie 4](#) van toepassing. Daarnaast kunnen eisen van de opdrachtgever of jurisdictiespecifieke eisen van RICS strengere vereisten bedingen. In deze gevallen **moet** in de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport worden vermeld dat aan de genoemde standaarden is voldaan (zie [PS 1 paragraaf 4.2](#)).

2.4 Indien het lid niet het vereiste deskundigheidsniveau heeft om een bepaald onderdeel van de *taxatieopdracht* naar behoren uit te voeren, dan zou deze moeten bepalen welke ondersteuning nodig is. Met de uitdrukkelijke instemming van de opdrachtgever en, waar gepast, verwijzing in de *opdrachtvoorwaarden* zou het lid vervolgens opdracht moeten geven tot het verzamelen en interpreteren van relevante informatie van andere professionals zoals, maar niet beperkt, tot gespecialiseerde taxateurs, kostendeskundigen, bouwkundig inspecteurs, milieutechnisch ingenieurs, accountants en juristen.

2.5 Aan de vereisten voor persoonlijke kennis en bekwaamheid kan tezamen worden voldaan door meer dan één lid in een *bedrijf*, mits ieder van hen aan alle andere vereisten van deze standaard voldoet.

2.6 Er **moet** toestemming van de opdrachtgever verkregen worden als het lid voorstelt om een ander *bedrijf* in te schakelen om sommige of alle *taxaties* en aanverwante services uit te voeren, zoals een bouwtechnische keuring, die het onderwerp van de opdracht vormen (zie ook [VPS 6, paragraaf 2.2\(a\)](#)).

2.7 Indien de *taxatie* is uitgevoerd of wanneer daaraan is bijgedragen door meer dan één taxateur, **moet** een lijst van de betrokken taxateurs in het taxatiedossier worden opgenomen, zelfs als deze geen lid zijn, met een bevestiging dat elk van de genoemde taxateurs heeft voldaan aan de vereisten van [PS 1](#).

2.8 Een lid dat verantwoordelijk is voor het toezicht (zie [PS 1 paragraaf 1.2](#)) **moet** kunnen aantonen dat deze:

- beschikt over een adequaat niveau van toezicht in alle fasen van de *taxatieopdracht*, dat met passende bewijzen wordt gestaafd en op een later tijdstip kan worden getoetst en betwist, in het bijzonder wanneer de *taxatieopdracht* afgelegen locaties en/of meerdere landen omvat;
- de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid voor het *taxatierapport* en de inhoud ervan heeft aanvaard, en het rapport kan toelichten en verdedigen als dat nodig is. Het is essentieel dat het proces niet wordt beschouwd als het simpelweg automatisch verlenen van goedkeuring zonder zorgvuldige afweging van deze standaarden.

3 Onafhankelijkheid, objectiviteit, geheimhouding, en onderkenning en beheersing van belangenconflicten

3.1 Onafhankelijkheid en objectiviteit zijn onlosmakelijk verbonden met inachtneming van de vertrouwelijkheid van informatie en, in bredere zin, met de onderkenning en beheersing van belangenconflicten. Leden **moeten** de actuele editie toepassen van RICS' [Conflicts of interest](#). De tekst in het vervolg van deze sectie is specifiek gericht op *taxatiewerkzaamheden*.

3.2 Leden worden gewezen op twee fundamentele eisen die zijn opgenomen in [RICS' Conflicts of interest](#):

'Leden van RICS of door RICS gereguleerde bedrijven mogen niet een opdrachtgever adviseren of vertegenwoordigen wanneer dit een belangenconflict of een significant risico van een belangenconflict met zich mee zou brengen, tenzij alle betrokkenen en potentiële betrokkenen hun voorafgaande toestemming hebben gegeven. Er mag alleen om toestemming worden gevraagd wanneer een lid van RICS of een door RICS gereguleerd bedrijf zich ervan heeft vergewist dat uitvoering van de taxatie ondanks een belangenconflict:

- a in het belang van alle betrokkenen en potentiële betrokkenen is;
- b niet wettelijk verboden is; en

niet verhindert dat het lid of gereguleerd bedrijf vakbekwaam en zorgvuldig opgesteld advies verstrekt aan potentiële betrokkenen.

Elk lid van RICS dat hetzij onafhankelijk, hetzij in een al dan niet-gereguleerd bedrijf werkt, moet:

- a belangenconflicten identificeren en beheersen indachtig deze professionele standaard; en
- b een registratie bijhouden van de beslissingen die zijn genomen over het al dan niet accepteren van (en waar relevant doorgaan met) individuele professionele opdrachten, het verkrijgen van toestemming, en maatregelen die zijn genomen om belangenconflicten te voorkomen.'

3.3 Leden **moeten** de vereiste mate van onafhankelijkheid en objectiviteit toepassen op individuele opdrachten, met inachtneming en handhaving van vertrouwelijkheid, en onderkenning en beheersing van potentiële of feitelijke belangenconflicten. *Taxatiewerkzaamheden* brengen vaak een zekere complexiteit of sensitiviteit ten aanzien van deze zaken met zich mee en leden **moeten** zich strikt houden aan de volgende algemene standaarden en *taxatiespecifieke* criteria:

3.4 Voor bepaalde doeleinden kunnen wetten, verordeningen, voorschriften van toezichthoudende instanties of speciale eisen van opdrachtgevers (zoals *taxaties* ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen – zie [VPGA 2](#)) specifieke criteria bevatten waaraan het lid **moet** voldoen (d.w.z. in aanvulling op de hieronder vermelde algemene vereisten) om een bepaalde positie van onafhankelijkheid te bereiken. Deze aanvullende criteria geven vaak een definitie van het aanvaardbare niveau van onafhankelijkheid en kunnen termen bevatten zoals 'onafhankelijke deskundige', 'deskundige taxateur', 'onafhankelijke taxateur', 'vaste onafhankelijke taxateur' of 'geschikte taxateur'. Het lid zou naleving van deze criteria moeten bevestigen, zowel bij bevestiging van de aanvaarding van de opdracht als in het rapport, zodat de opdrachtgever en *derden* die op het rapport vertrouwen ervan verzekerd kunnen zijn dat aan de aanvullende criteria is voldaan.

3.5 Vertrouwelijke informatie wordt in RICS' [Conflicts of interest](#) gedefinieerd als 'vertrouwelijke informatie, ongeacht of deze elektronisch, mondeling of op papier wordt bewaard of verspreid'. Er is sprake van een algemene verplichting om informatie met betrekking tot een opdrachtgever als vertrouwelijk te behandelen, indien deze informatie verkregen wordt omwille van de professionele relatie en niet openbaar is. Informatie die tijdens *taxatiewerkzaamheden* wordt verzameld kan marktgevoelig zijn en daarom is deze verplichting van bijzonder belang.

3.6 Leden **mogen niet** de geheimhoudingsplicht schenden bij rapportage aan opdrachtgevers overeenkomstig [VPS 6 paragraaf 2.2\(h\)](#) met betrekking tot de 'gehanteerde primaire inputparameters'. Op grond van RICS' [Conflicts of interest](#) heeft de geheimhoudingsplicht altijd voorrang op de informatieverplichting, behalve wanneer wettelijke bepalingen dit verhinderen.

3.7 Het risico dat vertrouwelijke informatie bekend wordt is ook een materiële factor waarmee de taxateur rekening zou moeten houden, indien vastgesteld moet worden of er al dan niet sprake is van een potentieel belangenconflict, of in de termen van RICS' [Conflicts of interest](#) een 'Confidential Information Conflict' (definitie 4.2(c)). Soms is het noodzakelijk om een aantal details over de betrokkenheid van de taxateur bij het onderwerp van de *taxatie* bekend te maken. Als adequate bekendmaking niet mogelijk is zonder de geheimhoudingsplicht te schenden, zou de opdracht afgewezen moeten worden.

3.8 De geheimhoudingsplicht is continu en doorlopend van toepassing, en geldt voor huidige, voormalige en potentiële opdrachtgevers.

3.9 Het is niet mogelijk een limitatieve lijst van situaties in een *taxatiecontext* op te nemen waarin de onafhankelijkheid of objectiviteit van een lid in het gedrang dreigt te komen, maar de volgende gevallen zouden beschouwd moeten worden als een potentiële of feitelijke dreiging die passende maatregelen vereisen, zoals bepaald in RICS' [Conflicts of interest](#):

- Handelen namens de koper en de verkoper van een object of actief in dezelfde transactie.
- Handelen namens twee of meer partijen die met elkaar concurreren.
- Taxeren voor een geldverstrekker waarbij ook advies wordt gegeven aan de geldnemer of de makelaar.
- Taxeren van vastgoed of een object dat eerder voor een andere opdrachtgever van dezelfde taxateur of hetzelfde *bedrijf* werd getaxeerd.
- Uitvoeren van een *taxatie* voor gebruik door *derden*, terwijl het *bedrijf* van de taxateur een andere zakelijke relatie met de opdrachtgever heeft.
- Taxeren van de belangen van beide partijen in een erfpachttransactie.

Leden worden er tevens aan herinnerd dat het belang van *derden* bij de *taxatie* en het vertrouwen dat die daarin kunnen stellen, eveneens een relevante overweging is.

3.10 De objectiviteit van het lid kan in het geding komen wanneer de uitkomst van een *taxatie* vóór voltooiing ervan met de opdrachtgever of een andere partij met een belang bij de *taxatie* wordt besproken. Hoewel dergelijke besprekingen niet ongepast zijn en zelfs waardevol kunnen zijn voor zowel het lid als de opdrachtgever, **moet** het lid wel bedacht zijn op de potentiële invloed van dergelijke besprekingen op diens fundamentele plicht om objectief advies uit te brengen. Wanneer dergelijke gesprekken plaatsvinden **moet** het lid alle vergaderingen en besprekingen vastleggen in een schriftelijk *verslag*, en wanneer het lid besluit om naar aanleiding daarvan een voorlopige *taxatie* te wijzigen, **moeten** de redenen daarvoor ook nauwkeurig worden vermeld. Schriftelijke *verslagen* en aantekeningen kunnen digitaal zijn of gebaseerd op een transcript van opgenomen vergaderingen, maar **moeten**, waar nodig, aan relevante *derden* voorgelegd kunnen worden.

3.11 Het is mogelijk dat het lid een aantal zaken wil bespreken, zoals de verificatie van feiten en andere relevante informatie (bijvoorbeeld bevestiging van de uitkomst van huurherzieningen of verduidelijking van de perceelgrenzen van een object), voordat deze tot een voorlopig waardeoordeel komt. In elke fase van het *taxatieproces* bieden dergelijke

besprekingen de opdrachtgever de gelegenheid inzicht te krijgen in het standpunt en het bewijsmateriaal van het lid. Er wordt verwacht dat de opdrachtgever feiten of informatie openbaar maakt, inclusief informatie over transacties in het object, activa of passiva, die relevant zijn voor de *taxatieopdracht*.

3.12 Als voorafgaand aan het definitieve advies aan een opdrachtgever een voorlopig advies, een conceptrapport of een *taxatie* voorafgaand aan de voltooiing wordt verstrekt, **moet** het lid vermelden dat:

- het advies voorlopig is en afhankelijk is van de voltooiing van het definitieve rapport;
- het advies uitsluitend wordt verstrekt voor interne doeleinden van de opdrachtgever;
- een concept in geen geval mag worden gepubliceerd of bekendgemaakt; en
- als zaken die van fundamenteel belang zijn niet worden besproken, het achterwege laten **moet** worden toegelicht.

3.13 Wanneer besprekingen met een opdrachtgever na verstrekking van voorlopig materiaal of voorlopige oordelen plaatsvinden, **moeten** deze schriftelijk worden vastgelegd. Op die manier kan aangetoond worden dat dergelijke besprekingen niet de indruk wekken dat het advies van het lid door deze besprekingen is beïnvloed, behalve om onjuistheden te corrigeren of om beschikbaar gestelde aanvullende informatie op te nemen.

3.14 Om aan te tonen dat de besprekingen niet van invloed zijn geweest op de onafhankelijkheid van het lid, zou het schriftelijke verslag van de besprekingen met de opdrachtgever over conceptrapporten of *concepttaxaties* de volgende punten moeten bevatten:

- de verstrekte informatie of de gedane suggesties met betrekking tot de *taxatie*;
- hoe deze informatie is gebruikt om een aanpassing in belangrijke zaken of adviezen te overwegen; en
- de redenen waarom de *taxatie* al dan niet is aangepast.

3.15 Dit verslag zou op verzoek beschikbaar gesteld moeten worden aan accountants of andere partijen met een gerechtvaardigd en materieel belang in de *taxatie*, waaronder RICS Regulation.

4 Strikte scheiding tussen adviseurs

4.1 RICS hanteert strikte richtlijnen voor de minimumstandaarden die **moeten** worden nageleefd, nadat 'toestemming' is verkregen overeenkomstig RICS' [Conflicts of interest](#), wanneer een scheiding wordt aangebracht tussen adviseurs die werken voor 'conflicterende' opdrachtgevers. Iedere regeling (in sommige jurisdicties ook wel een 'informatiebarrière' genoemd) die wordt opgesteld, moet sterk genoeg zijn om te voorkomen dat informatie of gegevens worden uitgewisseld tussen de ene groep adviseurs en de andere groep. Dat is een strikte vereiste; het nemen van 'redelijke stappen' om tot een effectieve scheiding te komen is niet voldoende.

4.2 Elke richtlijn die door de betrokken opdrachtgevers wordt geaccepteerd, **moet** daarom onder toezicht van een 'compliance officer' staan, zoals hieronder beschreven, en **moet** aan alle volgende eisen voldoen:

- a De optredende persoon of personen voor conflicterende opdrachtgevers **moeten** verschillende personen zijn; dit geldt ook voor medewerkers op het secretariaat en andere ondersteunende afdelingen.
- b Deze personen of teams **moeten** fysiek gescheiden zijn, dat wil zeggen ten minste in verschillende delen van een gebouw zijn ondergebracht, zo niet in verschillende gebouwen.
- c Informatie of gegevens, hoe dan ook bewaard, **mogen niet** op enig moment toegankelijk zijn voor 'de andere kant' en **moeten**, indien in schriftelijke vorm, in afzonderlijke, afgesloten ruimten worden bewaard tot genoegen van de compliance officer of een andere onafhankelijke leidinggevende in het *bedrijf*.
- d De compliance officer of de andere onafhankelijke leidinggevende:
 - i zou toezicht moeten houden op het opzetten en handhaven van de regeling zolang deze van kracht is, en passende maatregelen en controles moeten instellen om de effectiviteit ervan te waarborgen;
 - ii **mag niet** betrokken zijn bij een van de opdrachten; en
 - iii zou binnen de organisatie voldoende status moeten hebben om diens taak zonder enige beperking uit te kunnen oefenen.
- e In het *bedrijf* zou passende opleiding en training verzorgd moeten worden over de beginselen en praktijken met betrekking tot het omgaan met belangenconflicten.

4.3 Een effectieve regeling heeft weinig kans van slagen zonder een gedegen planning, aangezien de organisatie ervan verankerd moet zijn in de *bedrijfscultuur*.

5 Openbaarmakingen waarbij een publiek belang speelt of waarop derden kunnen vertrouwen

5.1 Openbaarmakingseisen

5.1.1 Bepaalde typen *taxatie* kunnen worden gebruikt door andere partijen dan de opdrachtgever die ofwel opdracht voor het rapport hebben gegeven of aan wie het rapport is gericht. Voorbeelden van dit type *taxatie* zijn taxaties voor:

- een gepubliceerde *jaarrekening*;
- een effectenbeurs of soortgelijke instantie;
- een publicatie, prospectus of circulaire;

- beleggingsplannen (in Noord- en Zuid-Amerika, waar van toepassing: beleggingsprogramma's), die in individuele jurisdicties verschillende vormen kunnen aannemen;
- overnames of fusies.

Wanneer de *taxatie* een of meerdere objecten/rechten c.q. verplichtingen betreft die eerder, voor welk doel dan ook, zijn getaxeerd door het lid of *door een RICS gereguleerde bedrijf*, moet de volgende informatie worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*, in het rapport en in elke gepubliceerde verwijzing naar de *taxatie*:

- zorgvuldigheidsplicht jegens *derden*;
- relatie met de opdrachtgever;
- eerdere betrokkenheid;
- rotatiebeleid;
- periode als ondertekenend taxateur;
- aandeel van het honorarium.

5.1.2 Erkend wordt dat in gevallen zoals, maar niet beperkt tot, terugkerende *taxaties* en *taxaties* van portefeuilles (zie [VPGA 9](#)) er praktische aspecten kunnen zijn ten aanzien van bovengenoemde openbaarmakingen. De implementatie van deze openbaarmakingen is een belangrijke punt om bij aanvang van een *taxatie-opdracht* te overwegen. [VPS 1 paragraaf 1.3](#) kan tevens van belang zijn, aangezien daarin situaties worden overwogen waarin *taxaties* via raamovereenkomsten worden uitgevoerd.

5.1.3 De informatie die volgens deze standaard openbaar moet worden gemaakt, kan worden aangepast of uitgebreid met eisen die gelden voor een specifiek land of een specifieke staat, of die zijn opgenomen in de relevante nationale standaarden (wanneer [PS 1 sectie 4](#) van toepassing is).

5.1.4 Zie voor aangepaste of aanvullende eisen ten aanzien van *taxatie* ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen [VPGA 2](#).

5.2 Zorgvuldigheidsplicht jegens derden

5.2.1 Wanneer van een *taxatie* gebruik kan worden gemaakt door een *derde* die vanaf het begin identificeerbaar is, **moet** de overeenkomstig deze sectie bekend te maken informatie onmiddellijk aan die partij worden meegedeeld voordat de *taxatie* wordt uitgevoerd. Daarnaast **moeten** ook alle omstandigheden bekend worden gemaakt waarin de taxateur of het *bedrijf* in verband met de benoeming een hogere dan normale vergoeding of provisie ontvangt. Dit biedt *derden* de gelegenheid om bezwaar te maken tegen de benoeming, als zij van mening zijn dat de onafhankelijkheid en objectiviteit van het lid in het gedrang kunnen komen.

5.2.2 In veel gevallen zullen de *derden* echter een groep personen zijn, bijvoorbeeld de aandeelhouders van een vennootschap, waarbij bekendmaking bij aanvang aan alle belanghebbende *derden* duidelijk ondoenlijk zou zijn. In dergelijke gevallen zal de eerste concrete mogelijkheid tot bekendmaking zich voordoen in het rapport of in gepubliceerde verwijzingen daarnaar. Op het lid rust een grotere verantwoordelijkheid om, alvorens de opdracht te aanvaarden, te overwegen of de *derden* die op de *taxatie* vertrouwen zullen aanvaarden dat de bekend te maken betrokkenheid de objectiviteit en onafhankelijkheid van het lid niet te zeer in gevaar brengt. Zie [sectie 5.8](#) hieronder voor nadere bijzonderheden over openbaarmakingen met betrekking tot specifieke *taxatiecategorieën*.

5.2.3 *Taxaties* in het publieke domein of waarop *derden* zullen vertrouwen, zijn veelal onderworpen aan wet- of regelgeving. Vaak gelden er specifieke bepalingen waaraan het lid moet voldoen om geschikt te worden geacht om een werkelijk objectief en onafhankelijk oordeel te geven. Is dit niet het geval, dan is het de verantwoordelijkheid van het lid om na te gaan of er sprake is van potentiële belangenconflicten en andere bedreigingen voor de onafhankelijkheid en objectiviteit.

5.3 Relatie met de opdrachtgever en eerdere betrokkenheid

5.3.1 Hoewel de eis dat het lid onafhankelijk, integer en objectief handelt zoals hierboven beschreven duidelijk is, betekent dit niet dat alle zakelijke relaties tussen het lid en de opdrachtgever openbaar moeten worden gemaakt. Het lid **moet** de beginselen van RICS' [Conflicts of interest](#) in acht nemen en zich daaraan houden. In geval van twijfel wordt aanbevolen de relaties openbaar te maken.

5.3.2 Om mogelijke belangenconflicten vast te stellen waarbij het lid of het *bedrijf* van het lid binnen een periode van twaalf maanden voorafgaand aan de datum waarop de opdracht is verstrekt, of de datum waarop de *opdrachtvoorwaarden* zijn overeengekomen (afhankelijk van wat zich het eerste voordoet), of binnen een in een bepaalde jurisdictie voorgeschreven of vastgestelde specifieke langere periode, betrokken is geweest bij de aankoop van één of meer objecten voor de opdrachtgever, dan **moet** het lid met betrekking tot deze objecten de volgende informatie openbaar maken:

- ontvangst van een courtage; of
- onderhandelingen ten aanzien van die aankoop namens de opdrachtgever.

5.3.3 Bij het bepalen van de informatie die op grond van RICS' [Conflicts of interest](#) openbaar moet worden gemaakt, is het noodzakelijk dat de 'opdrachtgever' en het 'bedrijf' worden geïdentificeerd.

5.3.4 Er zijn veel verschillende relaties die onder het identificatievereiste voor de opdrachtgever en het *bedrijf* kunnen vallen. Om consistent te zijn met de minimale *opdrachtvoorwaarden* (zie [VPS 1](#)) en de rapportage (zie [VPS 6](#)) wordt onder de opdrachtgever de entiteit verstaan die akkoord gaat met de *opdrachtvoorwaarden* en aan wie het rapport is gericht. Onder het *bedrijf* wordt de entiteit verstaan die in de bevestiging van de *opdrachtvoorwaarden* en in het rapport wordt genoemd.

5.3.5 Ondernemingen die nauw met elkaar verbonden zijn binnen een groep, zouden strikt genomen als één enkele opdrachtgever of één enkel *bedrijf* beschouwd moeten worden. Vanwege de complexiteit van het moderne bedrijfsleven komt het echter regelmatig voor dat er andere entiteiten zijn die slechts een afstandelijke juridische of commerciële relatie hebben met de opdrachtgever voor wie het *bedrijf* van het lid ook optreedt. Ook kunnen zich praktische problemen voordoen bij het identificeren van deze relaties, bijvoorbeeld tussen de partners van het *bedrijf* van het lid in andere landen of staten en de opdrachtgever. Soms is het de commerciële relatie van het lid met een andere partij dan de opdrachtgever die een vermeende bedreiging voor zijn onafhankelijkheid kan vormen.

5.3.6 Het lid wordt geacht in relatie tot de omstandigheden redelijkerwijs navraag te doen. Het is echter niet nodig om elke mogelijke relatie vast te stellen, mits het lid zich aan de beginselen van deze standaard houdt.

5.3.7 Hieronder volgen enkele voorbeelden van situaties waarin de openbaarmakingseisen betrekking hebben op en gelden voor andere partijen dan de entiteit die de *taxatieopdracht* verstrekt:

- dochterondernemingen van een houdstermaatschappij die de opdracht verstrekt;
- wanneer de opdracht afkomstig is van een dochteronderneming, de andere ondernemingen die door dezelfde houdstermaatschappij zijn verbonden; of
- een *derde* die opdracht tot *taxatie* geeft als agent namens verschillende rechtspersonen, bijvoorbeeld de beheerders van een vastgoedfonds.

5.3.8 Soortgelijke overwegingen zijn van toepassing bij het identificeren van de omvang van het *bedrijf* van het lid voor openbaarmakingsdoeleinden, indien er sprake is van afzonderlijke rechtspersonen met verschillende locaties en/of verschillende activiteiten. Het is mogelijk niet relevant om alle organisaties te noemen die verbonden zijn aan het *bedrijf* dat de *taxatie* uitvoert, wanneer de activiteiten op afstand plaatsvinden of immaterieel zijn – bijvoorbeeld omdat ze geen betrekking hebben op het verstrekken van een *taxatie van activa* of soortgelijk advies omvatten. Als echter sprake is van een aantal nauw met elkaar verbonden entiteiten die onder dezelfde naam actief zijn, dan zou de omvang van de relatie tussen de opdrachtgever en al deze rechtsvormen bekend gemaakt moeten worden – bijvoorbeeld bij een *bedrijf* waarvan het ene deel *taxaties* uitvoert en het andere alle overige activiteiten op het gebied van vastgoedbeheer en -advies.

5.3.9 Nationale of jurisdictionele taxatiestandaarden, of lokale regelingen kunnen aanvullende eisen opleggen.

5.4 Rotatiebeleid

5.4.1 De verplichting tot openbaarmaking van het rotatiebeleid van het *bedrijf* is alleen aan de orde indien het lid gedurende een bepaalde periode een reeks *taxaties* heeft verricht. In geval van een eerste of eenmalige opdracht is het niet nodig om in te gaan op een algemeen rotatiebeleid.

5.4.2 Indien het lid dat verantwoordelijk is voor de *taxatie* overeenkomstig deze standaard die verantwoordelijkheid vele jaren blijft behouden, zou diens vertrouwdsheid met de opdrachtgever of het getaxeerde object de indruk kunnen wekken dat de onafhankelijkheid en objectiviteit van het lid in het geding zijn. Dit risico kan worden beperkt door het lid dat de verantwoordelijkheid voor de *taxatie* aanvaardt af te wisselen.

5.4.3 De wijze waarop een *bedrijf* de rotatie van de voor *taxaties* verantwoordelijke personen regelt is aan het *bedrijf* om te beslissen, eventueel na overleg met de opdrachtgever. RICS beveelt echter aan om de persoon die verantwoordelijk is voor ondertekening van het rapport, ongeacht de positie van dat *lid* binnen het *bedrijf*, deze verantwoordelijkheid slechts voor een beperkt aantal jaren te laten dragen. De exacte periode zal afhangen van:

- de frequentie van de *taxaties*;
- bestaande controle- en beoordelingsprocedures, zoals 'taxatiepanels', die bijdragen aan zowel de juistheid als de objectiviteit van het *taxatieproces*; en
- goede zakelijke praktijken.

5.4.4 RICS beschouwt het als een goede praktijk, hoewel dit geen verplichting is, om de *verantwoordelijke taxateur* met tussenpozen van niet meer dan zeven jaar te roteren. Nationale taxatiestandaarden of lokale regelingen kunnen aanvullende criteria vereisen.

5.4.5 Als een *bedrijf* niet in staat is om de *verantwoordelijke taxateur* te roteren, dan zou het moeten overwegen of het wel de juiste beslissing is om de *taxatie* voort te zetten.

5.4.6 Voor sommige markten en *taxatiedoeleinden* zijn er 'taxatiepanels' in het leven geroepen, waarbij een opdrachtgever of diens aangestelde *taxatiemanager*/panelmanager een *bedrijf* of taxateur selecteert vanuit een goedgekeurde groep. *Bedrijven* en, waar van toepassing, leden willen zich mogelijk aansluiten bij beschikbare taxatiepanels om het beheer van *taxaties* te verbeteren, en een rotatie van het *bedrijf* en de taxateur in gang te zetten.

5.5 Periode als ondertekenend taxateur

5.5.1 Het doel van dit vereiste is informatie te verstrekken aan *derden* over de duur van de periode dat een lid continu *taxaties* heeft ondertekend voor hetzelfde doel. Een soortgelijke bekendmaking is ook vereist omtrent de duur van de periode dat het *bedrijf* van het lid *taxaties* van dat object heeft uitgevoerd voor dezelfde opdrachtgever, alsmede de omvang en duur van hun relatie.

5.5.2 Wat het lid betreft, zou de bekendmaking betrekking moeten hebben op de aaneengesloten periode van verantwoordelijkheid voor de *taxatie* tot aan de *rapportdatum*. Het is mogelijk dat het lid eerder rapporten voor hetzelfde doel heeft ondertekend, maar dat er als gevolg van het rotatiebeleid van het *bedrijf* (zoals hierboven uiteengezet) een periode is geweest waarin het lid deze verantwoordelijkheid niet had. Deze eerdere periode hoeft niet bekend te worden gemaakt.

5.5.3 Het lid hoeft geen uitvoerige beschrijving te geven van alle werkzaamheden die het *bedrijf* van het lid ooit voor de opdrachtgever heeft uitgevoerd. Er kan worden volstaan met een eenvoudig, beknopt overzicht waarin de aard van andere verrichte werkzaamheden en de duur van de relatie worden vermeld.

5.5.4 Als er geen andere relatie is dan de *taxatieopdracht* in kwestie, dan zou dat vermeld moeten worden.

5.6 Eerdere betrokkenheid

5.6.1 Dit vereiste heeft tot doel potentiële belangenconflicten vast te stellen waarbij het lid of het *bedrijf* van het lid het object voor hetzelfde doel heeft getaxeerd of betrokken is geweest bij de aankoop van hetzelfde object voor de opdrachtgever, ofwel gedurende de periode van twaalf maanden voorafgaand aan de *waardepeildatum* of binnen een andere periode en andere criteria die voorgeschreven kunnen zijn of toegepast kunnen worden in een bepaalde staat of een bepaald land.

5.6.2 Wanneer de *taxatie* wordt verricht om te worden opgenomen in een publicatie waarmee een publiek belang is gediend of waarop *derden* kunnen vertrouwen, zou het lid de volgende informatie bekend moeten maken:

- a** Wanneer een *taxatie* een object betreft dat door het lid of het *bedrijf* van het lid eerder is getaxeerd voor hetzelfde doel:
 - een verklaring in de *opdrachtvoorwaarden* over het beleid van het *bedrijf* ten aanzien van de rotatie van de *verantwoordelijke taxateur* voor de *taxatie*; en
 - een verklaring in het rapport en in gepubliceerde verwijzingen naar het rapport over de duur van de periode dat de *verantwoordelijke taxateur* zonder onderbreking *taxaties* voor de opdrachtgever heeft ondertekend voor hetzelfde doel als het rapport, en, daarnaast, de duur van de periode dat het *bedrijf* van de taxateur de *taxatieopdracht* voor de opdrachtgever zonder onderbreking heeft uitgevoerd.
- b** De omvang en duur van de relatie van het *bedrijf* van de taxateur met de opdrachtgever voor elk doel.
- c** Wanneer het rapport en gepubliceerde verwijzingen naar het rapport één of meer objecten bevat die de opdrachtgever binnen de in paragraaf 5.6.1 hierboven bedoelde periode heeft verworven, en het lid of het *bedrijf* van het lid voor deze objecten:
 - een courtage heeft ontvangen; en/of
 - namens de opdrachtgever over die aankoop heeft onderhandeld;
 zou een verklaring hieromtrent moeten worden opgenomen, met inbegrip van, indien relevant, een bevestiging van de melding zoals bedoeld in paragraaf 5.7.1 hieronder.

5.6.3 In nationale taxatiestandaarden of lokale regelingen kunnen aanvullende criteria worden vereist.

5.6.4 Zie voor aanvullende of aangepaste eisen ten aanzien van *taxatie* ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen [VPGA 2](#).

5.7 Aandeel van het honorarium

5.7.1 Er zou verklaard moeten worden of het aandeel van het door de opdrachtgever verschuldigde totale honorarium in het voorgaande jaar ten opzichte van de totale inkomsten uit honoraria van het *bedrijf* van het lid in het voorgaande jaar minimaal (minder dan 5%), significant (tussen 5% en 25%) of substantieel (meer dan 25%) is.

5.7.2 In nationale taxatiestandaarden of lokale regelingen kunnen aanvullende criteria worden vereist.

5.8 Andere openbaarmakingen

5.8.1 Er zou nauwkeurig op moeten worden toegezien dat, naast de diverse openbaarmakingen die verplicht zijn op grond van [VPS 1](#), [VPS 4](#) en [VPS 6](#), ook alle andere openbaarmakingen worden gedaan die voor een bepaalde *taxatie* of een bepaald doel vereist zijn. Openbaarmakingseisen waarvoor meer specifieke informatie over het *doel van de taxatie* moet worden verstrekt, zijn onder andere:

- materiële betrokkenheid;
- status van het lid;
- specifieke eisen ten aanzien van onafhankelijkheid;
- kennis en vaardigheden van het lid;
- reikwijdte van het onderzoek;
- omgang met belangenconflicten;
- *taxatiebenadering*;
- door regelgevende instanties vereiste openbaarmakingen over het *doel van de taxatie*.

6 Taxatiebeoordeling

6.1 *Taxatiebeoordeling* is gedefinieerd in IVS 101 Omvang werkzaamheden en in de verklarende woordenlijst. Deze kan hetzij een *beoordeling van het taxatieproces*, hetzij een *waardebeoordeling* of beiden bevatten.

6.2 Een taxateur kan de opdracht krijgen om een *taxatie* van een andere taxateur geheel of gedeeltelijk te beoordelen, onder meer in de volgende omstandigheden (de lijst is niet limitatief):

- ondersteuning bij de risicobeoordeling;
- het geven van commentaar op een gepubliceerde *taxatie*, bijvoorbeeld in een overnamesituatie;

- het becommentariëren van *taxaties* voor gebruik in gerechtelijke procedures.

6.3 Een *taxatiebeoordeling* **moet** uitgevoerd worden conform [PS 1](#), [PS 2](#), RICS' [Conflicts of interest](#) en alle overige relevante onderdelen van deze standaarden. Een *taxatiebeoordeling* moet ook in naleving van IVS zijn, waarbij moet worden opgemerkt dat hierin ofwel een *waardebeoordeling*, of een *beoordeling van het taxatieproces* of beiden zijn opgenomen. IVS bevat een bepaling in IVS 101 en IVS 106 over de omvang van de werkzaamheden, rapportage en *documentatie* van een *taxatiebeoordeling*.

6.4 Er is een duidelijk onderscheid tussen een *taxatiebeoordeling* en een audit van een *taxatie* (waarvoor andere praktische en regelgevende vereisten kunnen gelden die hier niet uiteengezet worden) of een onafhankelijke *taxatie* van een object, actief of passief dat is opgenomen in een rapport van een andere taxateur.

6.5 Een *beoordeling van het taxatieproces* kan een gedeeltelijke of volledige *taxatiebeoordeling* beslaan. Het gaat in op naleving van IVS en/of naleving van deze wereldwijde standaarden van het Red Book, en het toepassingsgebied wijkt daarom af van een hieronder uiteengezette *waardebeoordeling*.

6.6 Bij de uitvoering van een *waardebeoordeling* (welke een gedeeltelijke of volledige *taxatiebeoordeling* kan beslaan) wordt, op basis van de *waardepeildatum* en de op dat moment voor het object relevante feiten en omstandigheden, van het lid verwacht dat deze:

- zich een oordeel vormt over de vraag of de analyse in het beoordeelde werk juist is;
- nagaat of de adviezen en, indien van toepassing, conclusies geloofwaardig zijn; en
- nagaat of het rapport juist en niet misleidend is voor wat betreft de adviezen en conclusies daarin.

6.7 Een *taxatiebeoordeling* **moet** worden uitgevoerd in de context van de eisen die van toepassing zijn op de beoordeelde werkzaamheden, en het *lid* **moet** adviezen en conclusies opstellen, vastleggen en rapporteren, alsmede de redenen voor eventuele meningsverschillen en/of gebrek aan naleving.

6.8 Een lid **mag geen** *taxatiebeoordeling* van een andere taxateur uitvoeren die bestemd is voor openbaarmaking of publicatie, tenzij het lid beschikt over alle relevante feiten en informatie waarop de eerste taxateur zich heeft gebaseerd.

7 Verantwoordelijkheid voor de taxatie

7.1 Voor alle duidelijkheid: Zodra voldoende op de diverse, hierboven genoemde, inleidende punten is ingegaan, **moet** elke opdracht waarop deze wereldwijde standaarden van toepassing zijn worden voorbereid door of onder toezicht staan van een geïdentificeerde taxateur, die de verantwoordelijkheid daarvoor aanvaardt en ter zake gekwalificeerd is (zoals gedefinieerd in [PS 2 paragraaf 2.1](#)). Dit is de *verantwoordelijke taxateur*.

7.2 Wanneer de *taxatie* is opgesteld met input van andere leden of taxateurs, of als een afzonderlijk *taxatierapport* over een specifiek aspect is opgenomen, blijft de uiteindelijke

taxatie de verantwoordelijkheid van de geïdentificeerde *verantwoordelijke taxateur* op grond van **paragraaf 7.1** hierboven. De andere betrokkenen kunnen echter worden erkend, mits alle op grond van [VPS 6 paragraaf 2.2\(a\)](#) nadrukkelijk voorgeschreven informatie wordt verstrekt.

7.3 RICS staat niet toe dat een *taxatie* wordt opgesteld door een '*bedrijf*' (hoewel dit wel wordt toegestaan door IVS). Het gebruik van 'voor en namens' onder de handtekening van de *verantwoordelijke taxateur* is echter een aanvaardbaar alternatief.

7.4 Leden wordt afgeraden een *taxatie* of een rapport aan te duiden als 'formeel' of 'informeel', aangezien deze termen tot misverstanden kunnen leiden, met name wat betreft de reikwijdte van het onderzoek en/of de *uitgangspunten* die het lid al dan niet heeft gehanteerd.

7.5 Leden **moeten** een kritische afweging maken alvorens toestemming te geven om *taxaties* te verrichten voor andere dan de oorspronkelijk overeengekomen doeleinden. Het is mogelijk dat een ontvanger of lezer zich niet ten volle bewust is van het beperkte karakter van de *taxatie* en eventuele kwalificaties in het rapport, en dat het rapport uit zijn context wordt gehaald en onjuist wordt geciteerd. Bovendien kan een belangenconflict ontstaan dat voor de oorspronkelijke opdracht niet relevant zou zijn geweest. Het is daarom essentieel dat in de *opdrachtvoorwaarden* en de rapportage op passende wijze met dit risico rekening wordt gehouden. Zie ook [sectie 4](#) hierboven.

Deel 4: Taxatietechnische en uitvoeringsstandaarden

VPS 1 Opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)

1 Algemene beginselen

1.1 *Opdrachtvoorwaarden* beschrijven de fundamentele voorwaarden die van toepassing zijn op het verstrekken van een *taxatie* en bevatten (maar zijn niet beperkt tot):

- het getaxeerde object (de getaxeerde objecten) en/of recht(en) c.q. verplichting(en);
- de beoogde gebruikers van het rapport;
- het beoogde gebruik van de *taxatie*; en
- de belangrijkste verantwoordelijkheden van de betrokken partijen.

1.2 De *opdrachtvoorwaarden* worden doorgaans tussen de opdrachtgever en de taxateur overeengekomen wanneer voor het eerst instructies worden ontvangen en geaccepteerd (de eerste bevestiging van de instructies), maar in elk geval voordat een *taxatieadvies* wordt verstrekt, met inbegrip van het verstrekken van een *concepttaxatie* of -rapport. Erkend wordt echter dat een *taxatieopdracht* kan variëren van één enkel object tot een substantiële portefeuille. Daarom kan de mate waarin alle minimale opdrachtvoorwaarden vooraf bevestigd kunnen worden ook verschillen.

1.3 Er kan al een raamovereenkomst bestaan tussen een opdrachtgever en een lid of *door RICS gereguleerd bedrijf*. Wanneer er sprake is van een dergelijke overeenkomst, is een lid niet altijd verplicht om afzonderlijke aanvullende *opdrachtvoorwaarden* op te stellen. Een lid **moet** echter schriftelijk bevestigen en vastleggen of er aanvullende vereiste zaken zijn, zodat voldaan wordt aan de minimale vereisten van [VPS 1 paragraaf 3.1](#).

1.4 Leden zouden ervoor moeten zorgen dat ze volledig inzicht hebben in de behoeften en eisen van hun opdrachtgevers, en zouden er rekening mee moeten houden dat er situaties kunnen zijn die verlangen dat ze opdrachtgevers begeleiden om het meest geschikte advies voor de gegeven omstandigheden te kiezen.

1.5 Kortom, de *opdrachtvoorwaarden* zouden een duidelijk beeld moeten geven van de *taxatievereisten en het taxatieproces*, en zouden zodanig moeten worden geformuleerd dat ze kunnen worden gelezen en begrepen door iemand zonder voorafgaande kennis van het object of van het *taxatieproces*.

1.6 De indeling en gedetailleerdheid van het voorgestelde *taxatierapport* en eventuele ondersteunende *documentatie* worden tussen het lid en de opdrachtgever overeengekomen en schriftelijk vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden*. Dit zou in verhouding moeten staan tot de opdracht en – wat de *taxatie* zelf betreft – professioneel adequaat en geschikt moeten zijn voor het doel en beoogde gebruik. Voor de duidelijkheid zijn de standaarden waaraan uitdrukkelijk moet worden voldaan bij het uitbrengen van een *taxatierapport* opgenomen in [VPS 6](#). Deze standaarden komen in het algemeen overeen met de hier vermelde eisen, maar zijn iets gedetailleerder.

1.7 Wanneer de taxateur of opdrachtgever vaststelt dat bij een *taxatie* mogelijk rekening moet worden gehouden met een feitelijke of verwachte marketingbeperking, dan **moeten** de details van die beperking worden overeengekomen en vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden*. De term ‘waarde bij gedwongen verkoop’ of ‘executiewaarde’ **mag niet** worden gebruikt (zie [VPS 2 sectie 11](#)).

1.8 Op het moment dat de *taxatie* wordt afgerond, maar voordat het rapport wordt uitgebracht, **moeten** alle relevante zaken volledig onder de aandacht van de opdrachtgever zijn gebracht en naar behoren zijn gedocumenteerd. Dit is om te voorkomen dat het rapport andere dan de oorspronkelijke *opdrachtvoorwaarden* bevat waarvan de opdrachtgever zich niet bewust is. Eventuele wijzigingen aan de *opdrachtvoorwaarden* voorafgaand aan de afronding van de *taxatie* **moeten** schriftelijk gecommuniceerd en overeengekomen worden.

2 Indeling van de opdrachtvoorwaarden

2.1 *Bedrijven* kunnen een standaardindeling voor de *opdrachtvoorwaarden* of vaste *opdrachtvoorwaarden* hanteren die een aantal van de minimumvoorwaarden van de wereldwijde standaarden van het Red Book kunnen bevatten. Het kan zijn dat de taxateur deze indeling moet aanpassen om te verwijzen naar zaken die op een later tijdstip verduidelijkt zullen worden.

2.2 Hoewel de precieze indeling van de *opdrachtvoorwaarden* kan variëren – zo kunnen bijvoorbeeld voor sommige interne *taxaties* vaste instructies of andere interne beleidslijnen of procedures worden gehanteerd – **moeten** taxateurs voor alle *taxatiewerkzaamheden*, zowel voor in- als extern gebruik, schriftelijke *opdrachtvoorwaarden* opstellen. De risico's die zich kunnen voordoen als naderhand vragen worden gesteld en de parameters voor de *taxatieopdracht* onvoldoende gedocumenteerd zijn, kunnen niet genoeg worden benadrukt.

3 Opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)

3.1 In de *opdrachtvoorwaarden* **moeten** de volgende zaken aan de orde komen:

- a** Identificatie en status van de *verantwoordelijke taxateur*;
- b** Identificatie van de opdrachtgever(s);
- c** Identificatie van andere beoogde gebruikers;
- d** Identificatie van het getaxeerde object (de getaxeerde objecten) of recht(en) c.q. verplichting(en);
- e** De gehanteerde valuta;
- f** *Doel van de taxatie*;
- g** Gehanteerde *basis(bases) van waarde*;
- h** *Waardepeildatum*;
- i** Aard en omvang van de werkzaamheden van de taxateur – met inbegrip van onderzoek – en eventuele daaraan verbonden beperkingen;
- j** Aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- k** Alle te hanteren *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*;
- l** Indeling van het rapport;
- m** Beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport;
- n** Bevestiging dat de *taxatie* zal worden uitgevoerd overeenkomstig IVS en/of RICS wereldwijde standaarden van het Red Book;
- o** Grondslag voor de berekening van het honorarium;
- p** Waar het *bedrijf geregistreerd is voor regulering* door RICS, een verwijzing naar de klachtenregeling van het *bedrijf*, waarvan op verzoek een kopie moet worden verstrekt;
- q** Verklaring dat op de naleving van deze standaarden toezicht kan worden uitgeoefend op grond van de gedrags- en tuchtregels van RICS;
- r** Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet;
- s** Overweging van belangrijke *milieu, maatschappij en governance (ESG)-factoren*;

3.2 Op elke rubriek wordt hieronder nader ingegaan. De vetgedrukte tekst geeft de belangrijkste beginselen aan. In de begeleidende tekst wordt aangegeven hoe de beginselen in individuele gevallen moeten worden geïnterpreteerd en geïmplementeerd.

a) Identificatie en status van de taxateur

Neem een verklaring op waarin het volgende wordt bevestigd:

- dat de *taxatie* de verantwoordelijkheid is van de geïdentificeerde *verantwoordelijke taxateur*; dat RICS niet toestaat dat een *taxatie* wordt opgesteld door een 'bedrijf';
- dat de *verantwoordelijke taxateur* in staat is om een objectieve en onbevooroordeelde *taxatie* te verrichten, op ethische en competente wijze;
- of er sprake is van een materiële connectie of betrokkenheid van de taxateur of het *bedrijf* van de taxateur bij het te taxeren object of met andere bij de *taxatieopdracht* betrokken partijen. Als er andere factoren zijn die voor de taxateur een belemmering kunnen vormen om een onpartijdige en onafhankelijke *taxatie* te verrichten, dan moeten dergelijke factoren bekendgemaakt worden; en
- dat de taxateur competent is om de *taxatieopdracht* uit te voeren. Als de taxateur materiële ondersteuning van anderen nodig heeft met betrekking tot enig onderdeel van de opdracht (waaronder het gebruik en de rol van een specialist en dienstverlenende organisaties), moeten de aard van die ondersteuning en het belang ervan duidelijk zijn, en worden overeengekomen en vastgelegd.

Implementatie

- 1 Het gebruik van 'voor en namens' een *bedrijf* door een geïdentificeerde ondertekenende taxateur is een aanvaardbaar alternatief wanneer een rapport wordt uitgebracht. Als een lid de *taxatie* heeft uitgevoerd onder toezicht van een ter zake gekwalificeerde taxateur, **moet** de taxateur die met het toezicht belast is ervoor zorgen, en ervan overtuigd zijn, dat de uitgevoerde werkzaamheden aan dezelfde minimumstandaarden voldoen als wanneer deze als enige voor de opdracht verantwoordelijk was geweest.
- 2 Voor bepaalde doeleinden kan de taxateur worden gevraagd te verklaren of deze als *interne* of *externe taxateur* optreedt. Wanneer de taxateur verplicht is te voldoen aan aanvullende eisen ten aanzien van onafhankelijkheid, is [PS 2 sectie 3](#) van toepassing.
- 3 Bij het vaststellen van de mate van materiële betrokkenheid – hetzij eerdere, hetzij huidige of toekomstige betrokkenheid – **moet** de taxateur deze betrokkenheid vermelden in de *opdrachtvoorwaarden*. Wanneer er geen sprake is van eerdere materiële betrokkenheid, **moet** dat in de *opdrachtvoorwaarden* en het *taxatierapport* worden vermeld (zie [VPS 6 paragraaf 2.2\(a\)\(4\)](#)). Uitgebreidere richtlijnen over onafhankelijkheid en objectiviteit zijn te vinden in [PS 2](#).
- 4 De taxateur zou in het rapport moeten vermelden dat deze voldoet aan alle regelgevende of wettelijke criteria voor diens aanstelling.
- 5 Met betrekking tot de deskundigheid van de taxateur kan de verklaring worden beperkt tot een bevestiging dat de taxateur en/of het *bedrijf* van de taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en (waar nodig) internationale kennis van de specifieke markt beschikt en adequaat ontwikkelde vaardigheden en inzicht bezit om de *taxatie* vakkundig uit

te voeren. Het is niet nodig om nadere informatie te verstrekken. Wanneer de bepalingen van [PS 2 sectie 3](#) van toepassing zijn, **moet** een passende bekendmaking worden gedaan.

b) Identificatie van de opdrachtgever(s)

Bevestiging van degenen voor wie de *taxatieopdracht* wordt uitgevoerd is belangrijk wanneer de vorm en de inhoud van het rapport worden vastgesteld, om te waarborgen dat de informatie die erin staat aan hun behoeften voldoet. Eventuele beperkingen ten aanzien van degenen die op de *taxatieopdracht* kunnen vertrouwen, moeten met de opdrachtgever worden overeengekomen en vastgelegd.

Opdrachtgevers kunnen intern zijn (d.w.z. *taxaties* uitgevoerd voor een werkgever) of extern (d.w.z. wanneer de taxateur wordt aangesteld door een *derde-opdrachtgever*).

Implementatie

1 Verzoeken om *taxaties* worden vaak ontvangen van vertegenwoordigers van de opdrachtgever, in welk geval de taxateur ervoor zou moeten zorgen dat de opdrachtgever correct wordt geïdentificeerd. Dit is met name van belang wanneer (maar niet beperkt tot de volgende voorbeelden):

- het verzoek wordt gedaan door de directeurs van een vennootschap, maar de opdrachtgever de vennootschap is en de directeurs een aparte juridische status hebben;
- de *taxatie* nodig is voor een lening en, hoewel de opdracht is gegeven door de geldnemer of een entiteit die de geldgever vertegenwoordigt (bijvoorbeeld een beheermaatschappij), het rapport bestemd kan zijn voor de geldgever, diens dochterondernemingen of leden van een syndicaat, etc.; of
- de *taxatie* nodig is voor het beheer van een nalatenschap of voor de aangifte van inkomsten gerelateerd aan een nalatenschap en, hoewel de opdracht is gegeven door een financieel adviseur of een advocaat, het rapport bestemd kan zijn voor de nalatenschap.

c) Identificatie van andere beoogde gebruikers

Het is van belang om te weten of er andere beoogde gebruikers van het *taxatierapport* zijn, wie zij zijn en wat hun behoeften zijn, om te waarborgen dat de inhoud en indeling van het rapport aan de behoeften van die gebruikers voldoen, alsook om na te gaan of er sprake is van belangenconflicten.

Implementatie

1 De taxateur **moet** aangeven of andere partijen dan de opdrachtgever op de *taxatie* kunnen vertrouwen.

2 In veel gevallen zal alleen de opdrachtgever van de taxateur van de *taxatie* gebruik willen maken. Toestemming voor gebruik door *derden* kan de risico's voor de taxateur significant verhogen.

3 Taxateurs zouden standaard in hun *opdrachtvoorwaarden* moeten verklaren dat ze *derden* geen toestemming geven om het *taxatierapport* te gebruiken. Elk toegestaan gebruik van de *taxatie* door een *derde* zou zorgvuldig overwogen moeten worden en de voorwaarden waaronder gebruik is toegestaan zouden moeten worden gedocumenteerd. Bijzondere zorg is vereist om te waarborgen dat alle relevante algemene voorwaarden (zoals beperkingen van aansprakelijkheid) van toepassing zijn op *derden* die toestemming hebben om gebruik te maken van een *taxatie* en dat de taxateur niet ongewild wordt blootgesteld aan het risico dat *derden* stellen dat de zorgplicht ook voor hen geldt. Taxateurs zouden moeten overwegen om juridisch advies daarover in te winnen.

d) Identificatie van het getaxeerde object (de getaxeerde objecten) en/of recht(en) c.q. verplichting(en)

Het object en/of het recht c.q. de verplichting in de *taxatieopdracht* moet duidelijk worden geïdentificeerd, en er moet zorgvuldig onderscheid worden gemaakt tussen een object en/of recht c.q. verplichting en een belang in of gebruiksrecht op dat object en/of dat recht c.q. die verplichting, al naargelang van het geval. De opdrachtgever is verantwoordelijk voor de nauwkeurigheid en volledigheid, wanneer deze het object (de getaxeerde objecten) en/of recht(en) c.q. verplichting(en) in de *taxatie* eenduidig identificeert.

Als de *taxatie* een object en/of recht c.q. verplichting betreft dat in samenhang met andere objecten of recht(en) c.q. verplichting(en) wordt gebruikt, is het noodzakelijk om te verduidelijken of deze objecten of recht(en) c.q. verplichting(en):

- in de *taxatieopdracht* zijn opgenomen;
- niet zijn opgenomen maar verondersteld worden (beschikbaar) aanwezig te zijn; of
- niet zijn opgenomen en verondersteld worden niet (beschikbaar) aanwezig te zijn.

Als de *taxatie* een fractioneel belang in een object en/of recht c.q. verplichting betreft, moeten de verhouding van het getaxeerde fractionele belang tot alle andere fractionele belangen en de eventuele verplichtingen van de houders van het fractionele belang aan andere houders van een fractioneel belang worden verduidelijkt.

Er moet met name aandacht worden besteed aan het identificeren van portefeuilles, collecties, kavels en groepen objecten. De taxateur moet het volgende overwegen:

- 'verkaveling' of 'groepering';
- het identificeren van verschillende categorieën vastgoed of objecten; en
- en alle *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* met betrekking tot de omstandigheden waaronder het vastgoed, de objecten, de rechten c.q. verplichtingen of de collecties op de markt kunnen worden gebracht.

Soms worden percelen van hogere waarde in Special Purpose Vehicles (SPV) gehouden, d.w.z. rechtspersonen die uit fiscale overwegingen kunnen worden opgezet bij de overdracht van het belang in het perceel. Bij een opdracht om de waarde te taxeren van

een perceel in een SPV is het belangrijk dat de taxateur toelicht dat deze de opdracht heeft gekregen om het belang te taxeren in het perceel (in plaats van in de SPV waarin het perceel wordt gehouden), met als *uitgangspunt* dat dit wordt overgedragen door verkoop van de SPV. Als de opdrachtgever een *taxatie* van de SPV wil waarin het perceel wordt gehouden, mogen alleen taxateurs met de relevante ervaring en kwalificaties in *bedrijfstakingen*, plus de vereiste wettelijke registraties voor het uitbrengen van advies over bedrijfswaarden, een dergelijke opdracht aannemen.

Implementatie

- 1 Het juridische belang in elk object en/of recht c.q. verplichting **moet** worden vermeld. Verduidelijking is essentieel om onderscheid te maken tussen de kenmerken van het object als geheel en het desbetreffende recht of belang dat wordt getaxeerd.
- 2 Bij het taxeren van een vastgoedbelang dat wordt verhuurd, kan het nodig zijn om door huurders aangebrachte verbeteringen te identificeren en duidelijk te maken of deze verbeteringen bij verlenging of herziening van de huurovereenkomst al dan niet buiten beschouwing moeten worden gelaten, of dat ze aanleiding kunnen geven tot een verzoek ter compensatie door de huurder bij het ontruimen van het object.
- 3 Bij het taxeren van een fractioneel (percentage van het gehele) belang in een vastgoedobject moet de taxateur ook de mate van zeggenschap vaststellen die aan het getaxeerde aandeel is verbonden, alsmede eventuele aan andere fractionele belangen verbonden rechten die van invloed zijn op de verhandelbaarheid van het getaxeerde belang (zoals een voorkeursrecht bij aankoop ingeval het getaxeerde belang wordt verkocht).
- 4 Wanneer er twijfel bestaat over wat onder een afzonderlijk perceel of object wordt verstaan, **moet** de taxateur de objecten voor *taxatie* 'verkavelen', ofwel groeperen, op een wijze die in geval van een werkelijke verkoop van het (de) getaxeerde belang(en) naar alle waarschijnlijkheid zal worden gehanteerd. De taxateur **moet** de opties echter altijd met de opdrachtgever bespreken, en **moet** de gekozen benadering bevestigen in de *opdrachtvoorwaarden* en vervolgens in het *taxatierapport*.
- 5 Voor meer informatie over portefeuilles, collecties en groepen objecten, waaronder de indeling van de rapportage, wordt verwezen naar [VPGA 9](#).
- 6 Voor niet-financiële aansprakelijkheden, zie IVS 220. Niet-financiële aansprakelijkheden zijn aansprakelijkheden die een niet-geldelijke verplichting tot het verstrekken van goederen of diensten vereisen.

e) De gehanteerde valuta

De valuta waarin de *taxatie* van het object en/of het recht c.q. de verplichting wordt uitgedrukt, moet uitdrukkelijk worden vermeld.

Dit vereiste is met name van belang voor *taxatieopdrachten* waarbij objecten en/of rechten c.q. verplichtingen in meerdere jurisdicties en/of kasstromen in verschillende valuta's betrokken zijn.

Implementatie

1 Als een *taxatie* moet worden omgerekend in een andere valuta dan de valuta van het land waarin het object gelegen is, **moet** de basis van de wisselkoers worden overeengekomen.

f) Doel van de taxatie

Het doel van de *taxatieopdracht* moet duidelijk worden geïdentificeerd en vermeld, aangezien het belangrijk is dat *taxatieadvies* niet buiten zijn context of voor andere dan de boogde doeleinden wordt gebruikt.

Het *doel van de taxatie* zal doorgaans ook van invloed zijn op of bepalend zijn voor de te hanteren *basis(es) van waarde*.

Implementatie

1 Als de opdrachtgever weigert het *doel van de taxatie* te onthullen, zouden taxateurs zich ervan bewust moeten zijn dat het moeilijk kan worden om aan alle aspecten van deze wereldwijde standaarden te voldoen. Als de taxateur bereid is de *taxatie* uit te voeren, **moet** de opdrachtgever er schriftelijk op worden gewezen dat deze omissie in het rapport zal worden vermeld. Het rapport **mag niet** worden gepubliceerd of bekendgemaakt aan *derden* in dat geval.

2 De *opdrachtvoorwaarden* **moeten** vermelden dat de *taxatie* niet voor andere doeleinden dan het oorspronkelijk met de opdrachtgever overeengekomen doel mag worden gebruikt.

g) Gehanteerde basis(es) van waarde

De *taxatiegrondslag* moet geschikt zijn voor het *doel van de taxatie*. De herkomst van de definitie van een *basis van waarde* moet worden gerapporteerd of de basis moet worden uitgelegd.

Implementatie

1 Wanneer in deze wereldwijde standaarden (daaronder begrepen in IVS gedefinieerde bases) uitdrukkelijk een *taxatiegrondslag* wordt gedefinieerd, **moet** deze definitie volledig worden opgenomen. Wanneer de definitie wordt aangevuld met een gedetailleerd conceptueel kader of ander verklarend materiaal, hoeft dat kader of materiaal niet te worden opgenomen. Het kan echter wel worden opgenomen wanneer de taxateur van oordeel is dat het de opdrachtgever een beter inzicht geeft in de motivering van de gehanteerde *basis van waarde*.

2 Voor bepaalde doeleinden, zoals financiële verslaglegging volgens de IFRS, of naar aanleiding van individuele jurisdictionele eisen, kan een specifieke *basis van waarde* worden vastgesteld. In alle andere gevallen dient de bepaling van de juiste basis(es) te worden overgelaten aan het professionele oordeel van de taxateur.

3 Erkend wordt dat voor bepaalde doeleinden naast een actuele *taxatie* ook een toekomstige waarde nodig kan zijn. Een dergelijke raming moet voldoen aan de toepasselijke jurisdictionele en/of nationale standaarden. Zie [VPS 2](#).

h) Waardepeildatum

De *waardepeildatum* kan afwijken van de datum waarop het *taxatierapport* moet worden uitgebracht of de datum waarop het onderzoek moet worden uitgevoerd of moet zijn afgerond. Waar dit het geval is zouden deze data duidelijk moeten worden onderscheiden.

Implementatie

1 De specifieke *waardepeildatum* moet worden overeengekomen met de opdrachtgever – een uitgangspunt dat de *waardepeildatum* de *rapportdatum* is, is niet aanvaardbaar.

2 Wanneer bij wijze van uitzondering het verstrekte advies betrekking heeft op een toekomstige datum, wordt verwezen naar [VPS 6 paragraaf 2.2\(f\)](#) en [VPS 2 sectie 12](#) betreffende de rapportagevereisten.

i) Aard en omvang van de werkzaamheden van de taxateur – met inbegrip van onderzoek – en eventuele daaraan verbonden beperkingen

Eventuele beperkingen of restricties op de *inspectie*, het onderzoek en/of de analyse in het kader van de *taxatieopdracht* moeten worden geïdentificeerd en vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden*.

Als er geen relevante informatie beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht het onderzoek beperken, moeten, in geval van aanvaarding van de opdracht, deze beperkingen en *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* die als gevolg van de beperking nodig zijn worden geïdentificeerd en vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden*.

Implementatie

1 Een opdrachtgever kan een beperkte dienst verlangen. Zo kan een korte deadline voor de rapportage het bijvoorbeeld onmogelijk maken feiten vast te stellen die gewoonlijk door *inspectie* of door het inwinnen van gewone inlichtingen zouden worden geverifieerd; of het verzoek betreft een *taxatie* op basis van de output van een geautomatiseerd taxatiemodel (AVM). Merk op dat het verstrekken van een op een AVM gebaseerde output die onderworpen werd aan een aanvullend professioneel oordeel door een lid, in het kader van deze standaarden als een *taxatie* zou worden beschouwd (zie [PS 1 paragraaf 1.3](#)). Taxateurs zouden daarom alert moeten zijn op, en zouden zich bewust moeten zijn van de gevolgen van het accepteren of handmatig aanpassen van een AVM-output. Een beperkte dienst zal ook beperkingen inhouden ten aanzien van de *uitgangspunten* van [VPS 4](#).

2 Er wordt aanvaard dat een opdrachtgever in sommige gevallen dit niveau van dienstverlening kan verlangen, maar het is de plicht van de taxateur om voorafgaand aan de rapportage de eisen en behoeften van de opdrachtgever te bespreken. Dergelijke instructies worden, wanneer ze betrekking hebben op *vastgoed*, vaak aangeduid als 'driveby', 'desk-top'- of 'pavement(gevel)-*taxaties*.

- 3 De taxateur zou moeten beoordelen of de beperking redelijk is met het oog op het doel waarvoor de *taxatie* wordt verlangd. De taxateur kan overwegen de opdracht onder bepaalde voorwaarden te aanvaarden, bijvoorbeeld dat de *taxatie* niet wordt gepubliceerd of bekendgemaakt aan *derden*.
- 4 Als de taxateur van mening is dat het niet mogelijk is een *taxatie* te verrichten, ook niet op een beperkte basis, dan **moet** de opdracht worden afgewezen.
- 5 De taxateur **moet** bij bevestiging van de aanvaarding van dergelijke instructies duidelijk maken dat de aard van de beperkingen en de resulterende *uitgangspunten*, en de gevolgen voor de nauwkeurigheid van de *taxatie*, in het rapport zullen worden vermeld (zie ook [VPS 6](#)).
- 6 [VPS 4](#) bevat algemene eisen met betrekking tot *inspecties*.

j) Aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert

De aard en de bron van de relevante informatie waarop de taxateur zich zal baseren, en de omvang van de verificatie die tijdens het *taxatieproces* wordt uitgevoerd, moeten worden geïdentificeerd, overeengekomen en vastgelegd.

In dit verband wordt 'informatie' zodanig geïnterpreteerd dat daaronder ook gegevens en soortgelijke inputparameters worden verstaan.

Implementatie

- 1 Wanneer de opdrachtgever informatie verstrekt waarop de taxateur zich zal baseren, heeft de taxateur de verantwoordelijkheid om deze informatie en, waar mogelijk, de bron ervan duidelijk te vermelden in de *opdrachtvoorwaarden*. In elk geval **moet** de taxateur beoordelen in hoeverre de te verstrekken informatie betrouwbaar is, en daarbij de beperkingen van diens kwalificatie en deskundigheid in dit opzicht erkennen, welke niet overschreden mogen worden.
- 2 De opdrachtgever verwacht mogelijk van de taxateur dat deze advies geeft (en omgekeerd wil de taxateur mogelijk advies geven) over maatschappelijke, ecologische en juridische kwesties die van invloed zijn op de *taxatie*. De taxateur **moet** daarom in het rapport alle informatie vermelden die door de juridische adviseurs van de opdrachtgever of andere belanghebbenden geverifieerd dient te worden, voordat op de *taxatie* kan worden vertrouwd en deze kan worden gepubliceerd. Raadpleeg ook [s\) Overweging van belangrijke ESG-factoren](#).

k) Alle te hanteren uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Alle bij de uitvoering en rapportage van de *taxatieopdracht* te hanteren *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten* moeten worden geïdentificeerd en vastgelegd:

- *Uitgangspunten* zijn zaken die in de context van de *taxatieopdracht* redelijkerwijs als feit kunnen worden geaccepteerd zonder specifieke onderzoeken of verificaties. Het betreft

zaken die, eenmaal vermeld, geaccepteerd dienen te worden om inzicht te verwerven in de *taxatie* of ander verstrekt advies.

- Een *bijzonder uitgangspunt* is een *uitgangspunt* dat gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de *waardepeildatum* of dat door een gebruikelijke marktpartij niet zou worden gehanteerd bij een transactie op de *waardepeildatum*.

Er zouden alleen *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten* moeten worden gehanteerd die redelijk en relevant zijn met betrekking tot het doel waarvoor de *taxatieopdracht* wordt verlangd.

Implementatie

1 *Bijzondere uitgangspunten* worden vaak gehanteerd om de gevolgen van gewijzigde omstandigheden voor de waarde aan te geven. Voorbeelden van *bijzondere uitgangspunten* zijn:

- dat een beoogd gebouw op de *waardepeildatum* daadwerkelijk was voltooid;
- dat op de *waardepeildatum* een specifiek contract bestond dat nog niet van kracht was;
- dat een financieel instrument wordt gewaardeerd aan de hand van een rendementscurve die verschilt van de curve die door een marktpartij zou worden gehanteerd.

2 Verdere informatie over *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*, waaronder toekomstige waarden (d.w.z. de toekomstige staat van het object of van factoren die relevant zijn voor de *taxatie* ervan), is te vinden in [VPS 2](#).

l) Indeling van het rapport

De taxateur moet de indeling van het rapport vaststellen en bepalen hoe de *taxatie* zal worden gecommuniceerd.

Implementatie

1 In [VPS 6](#) zijn de bindende rapportagevereisten uiteengezet. Wanneer, bij wijze van uitzondering, wordt overeengekomen dat een of meer van de minimale rapportagepunten buiten beschouwing worden gelaten, kunnen deze als *afwijkingen* worden behandeld. Voorwaarde daarvoor is dat ze in de *opdrachtvoorwaarden* worden overeengekomen, op passende wijze in het *taxatierapport* worden vermeld en niet leiden tot een rapport dat misleidend is en/of vanuit professioneel oogpunt ongeschikt is voor het beoogde doel.

2 Een rapport dat is opgesteld overeenkomstig deze standaard en [VPS 6](#) mag niet zelf als certificaat of verklaring worden aangeduid, aangezien het gebruik van deze termen een garantie of een mate van zekerheid impliceert die vaak ongepast is. Een taxateur mag de term 'gecertificeerd' of woorden van gelijke strekking echter wel in de tekst van een rapport opnemen, wanneer bekend is dat de *taxatie* moet worden overgelegd voor een doel waarvoor formele certificering van een *waardeoordeel* vereist is.

3 Taxateurs zouden zich ervan bewust moeten zijn dat de termen 'waardecertificaat', 'taxatiecertificaat' en 'waardeverklaring' in bepaalde landen of staten een specifieke betekenis

hebben bij het karakteriseren van wettelijke documenten. Wat die documenten met elkaar gemeen hebben is dat ze een eenvoudige bevestiging van de prijs of de waarde vereisen, zonder dat inzicht in de context, de daaraan ten grondslag liggende *uitgangspunten* of de analytische processen achter het verstrekte cijfer nodig is. Een taxateur die eerder een *taxatie* heeft verricht of heeft geadviseerd over een transactie met betrekking tot het object kan een dergelijk document opstellen, wanneer de opdrachtgever wettelijk verplicht is dit document te verstrekken.

m) Beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport

Wanneer het nodig of wenselijk is om beperkingen te stellen aan het gebruik van het *taxatieadvies* of aan wie de *taxatie* mag gebruiken, moeten die beperkingen duidelijk worden gecommuniceerd.

Implementatie

- 1 De taxateur **moet** melding maken van het toegelaten gebruik en de toegestane verspreiding en publicatie van het *taxatierapport*.
- 2 Beperkingen zijn alleen geldig als ze vooraf aan de opdrachtgever worden meegedeeld.
- 3 De taxateur zou niet uit het oog mogen verliezen dat elke verzekering die bescherming biedt tegen vorderingen wegens nalatigheid op grond van beroepsaansprakelijkheidspolissen, kan vereisen dat de taxateur bepaalde kwalificaties heeft, en in elk rapport en elke *taxatie* bepaalde beperkende clausules opneemt. Als dat het geval is, zouden de relevante woorden moeten worden herhaald, tenzij de verzekeraars instemmen met een wijziging of weglating daarvan. In geval van twijfel zouden taxateurs hun verzekeringspolis moeten raadplegen alvorens opdrachten te accepteren.
- 4 Sommige *taxaties* worden verricht voor doeleinden waarbij de uitsluiting van aansprakelijkheid jegens *derden* bij wet of door een externe toezichthouder is verboden. In andere gevallen dient dit te worden verduidelijkt aan of overeengekomen met de opdrachtgever, waarbij ook rekening wordt gehouden met het oordeel van de taxateur.
- 5 Met name bij *taxatieopdrachten* in verband met gedekte leningen zou aandacht moeten worden geschonken aan aansprakelijkheid jegens *derden*.

n) Bevestiging dat de *taxatie* zal worden uitgevoerd overeenkomstig IVS en/of RICS wereldwijde standaarden van het Red Book

De taxateur zou moeten bevestigen:

- dat de *taxatie* zal worden uitgevoerd overeenkomstig de International Valuation Standards (IVS) en dat de taxateur de geschiktheid van alle significante inputparameters zal beoordelen;

en/of (afhankelijk van bijzondere vereisten van de opdrachtgever)

- dat de *taxatie* zal worden uitgevoerd overeenkomstig RICS Wereldwijde Taxatiestandaarden, waarin IVS en (indien van toepassing) de relevante nationale of jurisdictionele aanvulling van RICS zijn opgenomen. Waar passend kan deze bevestiging eenvoudigweg naar RICS wereldwijde standaarden van het Red Book verwijzen.

In het geval dat de wereldwijde standaarden van het Red Book van toepassing zijn, moeten een begeleidende notitie en een toelichting op eventuele *afwijkingen* van RICS wereldwijde standaarden van het Red Book worden opgenomen. Een dergelijke *afwijking* moet worden vermeld en de *afwijking* moet worden gerechtvaardigd. Een *afwijking* is niet gerechtvaardigd als deze tot een misleidende *taxatie* leidt. Als de taxateur, gedurende de *taxatie*, verneemt dat de *taxatie* door de omvang van de werkzaamheden niet voldoet aan IVS of de wereldwijde standaarden van het Red Book, dan moet dit schriftelijk aan de opdrachtgever worden gecommuniceerd.

Implementatie

- 1 Er is geen wezenlijk verschil in uitkomst tussen de bovengenoemde vormen van bevestiging, die kunnen worden gebruikt overeenkomstig de specifieke eisen van de *taxatieopdracht*. Sommige opdrachtgevers willen expliciet bevestigd zien dat de *taxatie* is uitgevoerd overeenkomstig de IVS. In alle andere gevallen brengt de bevestiging dat de *taxatie* overeenkomstig het RICS wereldwijde standaarden van het Red Book is uitgevoerd, de dubbele zekerheid met zich mee dat aan IVS technische standaarden en RICS professionele standaarden is voldaan.
- 2 Verwijzingen naar het RICS wereldwijde standaarden van het Red Book, zonder verwijzing naar het jaar van uitgave, worden opgevat als verwijzingen naar de versie van de RICS-standaarden die van kracht is op de datum dat het *taxatierapport* werd uitgevoerd. Er zullen enkele gevallen zijn waarbij het nodig is om naar een eerdere versie te verwijzen, bijvoorbeeld wanneer een *taxatiebeoordeling* wordt uitgevoerd (zie [PS 2 sectie 6](#)).
- 3 In de verklaring van overeenstemming zou moeten worden gewezen op eventuele *afwijkingen* van de wereldwijde standaarden van het Red Book (zie [PS 1 sectie 6](#)).
- 4 Wanneer andere *taxatiestandaarden* worden gevolgd die specifiek voor een bepaalde jurisdictie gelden (zie [PS 1 sectie 4](#)), zou dat moeten worden bevestigd bij het overeenkomen van de *opdrachtvoorwaarden*.

o) Grondslag voor de berekening van het honorarium

Implementatie

- 1 De hoogte van het honorarium moet met de opdrachtgever worden geregeld, tenzij een honorariumgrondslag voorgeschreven is door een extern orgaan dat beide partijen bindt. RICS publiceert geen schaal van aanbevolen honoraria.

p) Waar het bedrijf geregistreerd is voor regulering door RICS, een verwijzing naar de klachtenregeling van het bedrijf, waarvan op verzoek een kopie moet worden verstrekt

Implementatie

1 Dit vereiste is opgenomen om te benadrukken dat *bedrijven die voor regulering zijn geregistreerd* door RICS moeten voldoen aan de [gedragscode van RICS](#).

q) Verklaring dat op de naleving van deze standaarden toezicht kan worden uitgeoefend op grond van de gedrags- en tuchtregels van RICS

Implementatie

1 Het doel van deze verklaring is om de opdrachtgever te wijzen op de mogelijkheid dat kan worden onderzocht of de *taxatie* in overeenstemming is met deze standaarden.

2 Richtlijnen voor toepassing van de toezichtregeling, met inbegrip van kwesties die verband houden met vertrouwelijkheid, zijn beschikbaar op de website van RICS.

3 Opdrachtgevers zouden zich ervan bewust moeten zijn dat deze verklaring niet geldig kan worden gedaan door een taxateur die geen lid is van of niet werkzaam is bij een door *RICS gereguleerd bedrijf*, of onder een regeling van [PS 1 sectie 8](#) valt.

r) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet

Implementatie

1 De kwesties van risico, aansprakelijkheid en verzekering zijn nauw met elkaar verbonden. In afwachting van richtlijnen die wereldwijd van toepassing zijn, zouden leden de meest recente richtlijnen van RICS voor hun jurisdictie moeten raadplegen op de website van RICS.

s) Overweging van belangrijke milieu, maatschappij en governance (ESG)-factoren

Implementatie

1 De *opdrachtvoorwaarden moeten* alle vereisten bevatten met betrekking tot de overweging van belangrijke factoren op het gebied van *milieu, maatschappij en governance (ESG)*.

2 De vereisten kunnen *ESG-kwesties* bevatten die betrekking hebben op de activiteiten van de taxateur, zoals de opname van *ESG-overwegingen* in *inspecties* en onderzoeken. Ook kunnen ze informatiebronnen bevatten, zoals gegevens over *ESG-prestaties*, *ESG-risicobeoordelingen* en relevante kosten, die mogelijk verlangd worden van de opdrachtgever en/of aanvullende deskundigen, welke daartoe opdracht hebben gekregen conform [PS 2 paragraaf 2.4](#). Dergelijke informatiebronnen **moeten** op dezelfde wijze overwogen worden als waarnaar wordt verwezen in [VPS 1 paragraaf 3.2\(j\)](#); in elk geval **moet** de taxateur beoordelen in hoeverre de te verstrekken informatie betrouwbaar is en daarbij de beperkingen van diens kwalificatie en deskundigheid in dit opzicht erkennen, welke niet overschreden mogen worden. Wanneer de taxateur niet over de kwalificaties en expertise

beschikt om de betrouwbaarheid te beoordelen van de verstrekte *ESG-informatiebronnen* die relevant kunnen zijn voor de *taxatie* (zoals, in sommige gevallen, kostenplaatjes), dan **moet** dit als een van de beperkingen beschouwd worden waarnaar verwezen wordt in [VPS 1 paragraaf 3.2\(i\)](#), met gepaste beperkingen voor de aansprakelijkheid, zoals die waarnaar verwezen wordt in **VPS 1 paragraaf 3.2(r)**.

3 De *taxatie* **moet** de potentiële gevolgen overwegen van belangrijke *ESG-factoren* voor de waarde, in zoverre dat dergelijke factoren redelijkerwijs identificeerbaar en kwantificeerbaar zijn. De mate van *ESG-overwegingen* zal in overeenstemming zijn met het type object of recht c.q. verplichting, de locatie en het *doel van de taxatie*. Na deze overwegingen mogen er geen *ESG-factoren* meer zijn die gevolgen hebben voor de *taxatie*, in welk geval dit vermeld **moet** worden, gepaard met een geschikte rechtvaardiging.

4 Relevante beperkingen voor *ESG-overwegingen* **moeten** ook in deze fase verduidelijkt worden, zoals, maar niet beperkt tot, de verduidelijking dat de *taxatie* geen *ESG-risicobeoordeling* of *ESG-score* betreft.

5 Vereisten van opdrachtgevers om *ESG-kwesties* te overwegen, met inbegrip van specifieke maatregelen en strategieën die alleen van toepassing en/of relevant zijn voor de opdrachtgever, **moeten** vermeld en overeengekomen worden in de *opdrachtvoorwaarden* of als een afzonderlijke opdracht. Deze vereisten **moeten** overwogen worden op een wijze die aansluit bij de *basis van waarde* en eventuele *speciale uitgangspunten*.

6 Voorbeelden van *ESG-factoren* zijn opgenomen in IVS 104 Gegevens en inputparameters: Appendix. De relevantie hiervan zal per ondernomen *taxatieopdracht* verschillen.

VPS 2 Bases van waarde, uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

1 Bases van waarde

1.1 De taxateur **moet** ervoor zorgen dat de gehanteerde *basis van waarde* geschikt is voor en in overeenstemming is met het *doel van de taxatie*.

1.2 Als een van de in deze wereldwijde standaarden gedefinieerde *bases van waarde* (waaronder in IVS gedefinieerde bases) wordt gehanteerd, zou deze moeten worden toegepast overeenkomstig de relevante definitie en richtlijnen, met inbegrip van de vaststelling van passende *uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten*.

1.3 Als een *basis van waarde* wordt gebruikt die niet in deze wereldwijde standaarden is gedefinieerd (waaronder in IVS gedefinieerde bases), dan **moet** deze duidelijk worden gedefinieerd en vermeld in het rapport. Daarin **moet** er ook op worden gewezen dat er sprake is van een *afwijking* als het gebruik van de basis in de bewuste *taxatieopdracht* niet verplicht maar vrijwillig is.

2 Algemene beginselen

2.1 Een *basis van waarde* is de fundamentele veronderstelling waarop de gerapporteerde waarden gebaseerd zijn of worden (IVS Verklarende woordenlijst 10.03).

2.2 De volgende bases zijn gedefinieerd in IVS 102 Bases van waarde: Appendix A10–A60 en de meeste daarvan zijn algemeen gebruikelijk, zij het dat ze niet universeel worden toegepast in alle markten:

- *marktwaaarde* (zie [sectie 4](#) hieronder);
- *markthuur* (zie [sectie 5](#) hieronder);
- *beleggingswaarde (of worth)* (zie [sectie 6](#) hieronder);
- *evenwichtswaarde*;
- *synergiewaarde*; en
- *liquidatiewaarde*.

Zorgvuldigheid is geboden om te waarborgen dat, waar gebruikt, de *synergiewaarde* volledig wordt begrepen door de opdrachtgever.

2.3 Daarnaast wordt in het kader van de financiële verslaglegging de *reële waarde* (volgens de *International Financial Reporting Standards*) in brede kring erkend (ook door RICS) en gebruikt. Ook hier gebeurt dat niet universeel – zie voor verdere informatie [sectie 7](#) hieronder.

2.4 Voor sommige *taxatieopdrachten*, met name met betrekking tot specifieke jurisdicties waarin verplichte voorschriften kunnen gelden, kan een andere *basis van waarde* zijn voorgeschreven (bijvoorbeeld in de wetgeving) of passend zijn. Waar dit het geval is **moet** de taxateur duidelijk omschrijven welke basis is gehanteerd. In alle gevallen waarin toepassing van de basis niet verplicht is, **moet** de taxateur in het rapport uitleggen waarom een basis die is opgenomen in deze wereldwijde standaarden (waaronder eventuele jurisdictiespecifieke aanvullingen op deze standaarden) niet passend wordt geacht (zie [PS 1 sectie 4](#)).

2.5 Gevoeligheidsanalyses die in de *documentatie* of het rapport worden opgenomen dienen zorgvuldig te worden gepresenteerd, teneinde de gehanteerde *basis van waarde* niet te ondermijnen.

2.6 Taxateurs worden erop gewezen dat het zonder goede reden hanteren van een niet-erkende of op maat gesneden *basis van waarde* in strijd kan zijn met de volgende eis: het *taxatierapport mag niet* dubbelzinnig of misleidend zijn (zie [VPS 6 sectie 1](#)).

2.7 IVS 102 Bases van waarde: Appendix bevat materiaal over ‘waardepremissen’ dat hier niet volledig is opgenomen.

3 Bases van waarde

3.1 Het is de verantwoordelijkheid van de taxateur dat de gehanteerde *basis van waarde* strookt met het *doel van de taxatie* en past bij de omstandigheden. Deze verantwoordelijkheid is onderworpen aan de naleving van verplichte voorschriften, zoals wettelijke eisen. Het is belangrijk dat de te hanteren basis vooraf met de opdrachtgever wordt besproken en wordt bevestigd in alle situaties waarin onduidelijkheid bestaat.

3.2 Het is belangrijk om op te merken dat *bases van waarde* elkaar niet noodzakelijkerwijs uitsluiten. Zo kan bijvoorbeeld de *worth* van een perceel of object voor een bepaalde partij, of de *evenwichtswaarde* van een perceel of object in een transactie tussen twee specifieke partijen, overeenkomen met de *marktwaaarde*, ook al worden er verschillende beoordelingscriteria gehanteerd.

3.3 Omdat andere bases dan de *marktwaaarde* tot een waarde kunnen leiden die bij een daadwerkelijke verkoop – al dan niet in de algemene markt – niet haalbaar zou zijn, **moet** de taxateur duidelijk de *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* aangeven die afwijken van of aanvullend zijn op de uitgangspunten die passend zouden zijn bij een schatting van de *marktwaaarde*. Typische voorbeelden van dergelijke *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten* worden in [secties 9 en 10](#) hieronder besproken.

3.4 Taxateurs **moeten** er in alle gevallen voor zorgen dat de *basis van waarde* wordt weergegeven of duidelijk wordt vermeld in zowel de *opdrachtvoorwaarden (omvang*

werkzaamheden) als in het rapport.

3.5 Een taxateur kan op legitieme wijze worden geïnstrueerd om *taxatieadvies* te verstrekken op basis van andere criteria, waardoor andere *bases van waarde* passend kunnen zijn. In dergelijke gevallen **moet** de gehanteerde definitie volledig worden vermeld en toegelicht, en **moet** aan de vereisten van [PS 1 paragraaf 6.3\(b\)](#) worden voldaan.

4 Marktwaaarde

Marktwaaarde wordt gedefinieerd in IVS 102 Bases van waarde: Appendix A10.01 als:

'het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.

4.1 *Marktwaaarde* is een *basis van waarde* die internationaal wordt erkend en sinds lange tijd is gedefinieerd. De term beschrijft een overdracht tussen partijen die niet verbonden zijn en vrij opereren binnen de markt. De marktwaaarde is het bedrag dat op de *waardepeildatum* in een hypothetische verkoopovereenkomst of een vergelijkbaar juridisch document zou worden opgenomen en waarin alle factoren worden weerspiegeld die marktpartijen in het algemeen bij het opstellen van hun bod in aanmerking zouden nemen, en waarin het maximale en optimale gebruik ('highest and best use') van het object tot uiting komt. Het maximale en optimale gebruik van een object wordt gedefinieerd in IVS 102 Appendix als 'het gebruik dat, vanuit het oogpunt van een partij, de hoogste waarde voor een object zou opleveren'. Het is het gebruik van een object dat de productiviteit van dat object maximaliseert en dat mogelijk, wettelijk toegestaan en financieel haalbaar is. Een uitgebreidere behandeling van deze *basis van waarde* is te vinden in paragraaf A10.04 en sectie A90 van IVS 102 Bases van waarde: Appendix.

4.2 Hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele prijsverstoringen als gevolg van de *bijzondere waarde* (een bedrag waarin bepaalde kenmerken van een object tot uiting komen die alleen van waarde zijn voor een *koper met een bijzonder belang*) of *synergiewaarde*. Marktwaaarde is de prijs die naar alle waarschijnlijkheid voor een object haalbaar zou zijn onder een breed scala van omstandigheden. Bij *markthuur* (zie sectie 5) worden soortgelijke criteria gehanteerd voor het schatten van een periodieke betaling in plaats van een bedrag ineens.

4.3 Bij toepassing van de *marktwaaarde* **moet** het *taxatiebedrag* de daadwerkelijke staat en omstandigheden van de markt op de effectieve *waardepeildatum* weerspiegelen. Het volledige conceptuele kader voor *marktwaaarde* is te vinden in sectie A10 van IVS 102 Bases van waarde: Appendix.

4.4 De *bijzondere waarde* mag dan buiten beschouwing worden gelaten, wanneer de geboden prijs door potentiële kopers in het algemeen in de markt een afspiegeling zou zijn van de verwachting dat de omstandigheden van het object in de toekomst zullen veranderen,

komt de invloed van die verwachting in de *marktwaaarde* tot uiting. Voorbeelden van situaties waarin de verwachting dat in de toekomst aanvullende waarde wordt gecreëerd of verkregen van invloed kan zijn op de *marktwaaarde*, zijn onder meer:

- het vooruitzicht van ontwikkeling wanneer voor die ontwikkeling nog geen vergunning is verleend; en
- het vooruitzicht van *synergiewaarde* als gevolg van de samenvoeging met een ander perceel of object, of van belangen binnen hetzelfde perceel of object op een toekomstige datum.

4.5 Het effect van een *uitgangspunt* of *bijzonder uitgangspunt* op de waarde zou niet verward mogen worden met de aanvullende waarde die door een *koper met een bijzonder belang* aan een object kan worden toegekend.

4.6 In sommige jurisdicties wordt een *basis van waarde* gehanteerd die bekend staat als 'maximaal en optimaal gebruik' ('highest and best use'). In individuele landen of staten kan deze basis van waarde in de wetgeving zijn omschreven of volgens de gangbare praktijk zijn vastgesteld.

5 Markthuur

Markthuur is gedefinieerd in IVS 102 Bases van waarde: Appendix A20.01 als:

'het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder volgens passende huurvoorwaarden in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.

5.1 De *markthuur* zal aanzienlijk variëren afhankelijk van de voorwaarden van de veronderstelde huurovereenkomst. De passende huurvoorwaarden zullen gewoonlijk gebaseerd zijn op de bestaande praktijk in de markt waarin het object gelegen is, hoewel voor bepaalde doeleinden waar nodig ongebruikelijke voorwaarden moeten worden vastgesteld. Zaken zoals de looptijd van de huurovereenkomst, de frequentie van huurherzieningen en de verantwoordelijkheden van de partijen voor onderhoud en uitgaven zullen alle van invloed zijn op de *markthuur*. In bepaalde landen of staten kunnen wettelijke factoren de overeen te komen voorwaarden beperken of het effect van voorwaarden van de overeenkomst beïnvloeden. Met deze factoren moet waar nodig rekening worden gehouden.

5.2 De *markthuur* zal gewoonlijk worden gehanteerd als indicatie van het bedrag waarvoor een leegstaand object kan worden verhuurd of waarvoor een verhuurd object opnieuw kan worden verhuurd wanneer de bestaande huurovereenkomst afloopt. De *markthuur* is geen geschikte basis om het huurbedrag vast te stellen dat op grond van een huurherzieningsclausule in een huurovereenkomst verschuldigd is, wanneer de in de huurovereenkomst vastgelegde definities en *uitgangspunten* moeten worden gehanteerd.

5.3 Daarom **moeten** taxateurs duidelijk de belangrijkste huurvoorwaarden vastleggen,

waarvan bij het verstrekken van een advies over de *markthuur* wordt uitgegaan. Als het in de markt gebruikelijk is dat in de huurvergoedingen een betaling of concessie door de ene partij aan de andere partij wordt opgenomen als stimulans om een huurovereenkomst te sluiten en dit in het algemene niveau van de overeengekomen huren tot uiting komt, dan zou de *markthuur* ook op deze basis moeten worden uitgedrukt. De aard van de veronderstelde stimulans **moet** door de taxateur worden vermeld, samen met de veronderstelde huurvoorwaarden.

6 Beleggingswaarde

De beleggingswaarde (worth) is gedefinieerd in IVS 102 Bases van waarde: Appendix A40.01 als:

'de waarde van een object voor een bepaalde eigenaar of potentiële eigenaar in verband met individuele beleggings- of operationele doeleinden'.

6.1 Zoals de definitie impliceert, en in tegenstelling tot de *marktwaarde*, houdt deze *basis van waarde* geen verband met een hypothetische transactie, maar is een maatstaf voor de waarde van de voordelen van eigendom voor de huidige eigenaar of voor een potentiële eigenaar. Erkend wordt dat deze voordelen kunnen verschillen van de voordelen van een gebruikelijke marktpartij. De beleggingswaarde wordt vaak gebruikt om de prestaties van een object te toetsen aan de eigen beleggingscriteria van een eigenaar.

7 Reële waarde

Reële waarde (door de International Accounting Standards Board (IASB) gehanteerde definitie in IFRS 13) is:

'de prijs die zou worden ontvangen om een object te verkopen of die zou worden betaald om een verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktpartijen op de waardepeildatum'.

7.1 De richtlijnen in IFRS 13 bevatten een overzicht van de waardering tegen *reële waarde*.

7.2 Het doel van een waardering tegen *reële waarde* is het schatten van de prijs waartegen een regelmatige transactie om het object te verkopen of het recht c.q. de verplichting over te dragen zou plaatsvinden tussen marktdeelnemers op de waardepeildatum in de huidige marktomstandigheden. Uit de verwijzingen in IFRS 13 naar marktpartijen en een verkoop blijkt inderdaad dat voor de meeste praktische doeleinden het begrip *reële waarde* overeenkomt met het begrip *marktwaarde* en dat er normaal gesproken dus geen verschil is wat betreft het gerapporteerde *taxatiecijfer*.

7.3 Een waardering tegen *reële waarde* vereist dat een entiteit de volgende punten bepaalt (deze opsomming is niet volledig):

- het specifieke object of het recht c.q. de verplichting dat het onderwerp van de waardering is (in overeenstemming met de eenheid van dat object of dat recht c.q. die verplichting);

- voor een niet-financieel object, de *waarderingspremissie* die geëigend is voor de waardering (in overeenstemming met het maximale en optimale gebruik);
- de belangrijkste (of voordeligste) markt voor het object of het recht c.q. de verplichting;
- de *taxatietechniek(en)* die geschikt is (zijn) voor de waardering, rekening houdend met de beschikbaarheid van gegevens waarmee inputparameters worden ontwikkeld die de *uitgangspunten* weerspiegelen waarvan marktpartijen zouden uitgaan bij het waarderen van het object of het recht c.q. de verplichting en het niveau van de *reële waarde*-hiërarchie waarin de inputparameters worden ingedeeld.

7.4 Taxateurs die *taxaties* verrichten ten behoeve van de *jaarverslaggeving* zouden zich vertrouwd moeten maken met de relevante eisen – zie ook [VPGA 1](#).

8 Transactiekosten

8.1 Veel *bases van waarde*, waaronder de *marktwaaarde* en de IFRS *reële waarde*, vertegenwoordigen de geschatte prijs die zou zijn overeengekomen voor de overdracht van een object in de markt vóór aanpassing van de verkoopkosten voor de verkoper of aankoopkosten van de koper en eventueel verschuldigde belastingen voor beide partijen als een direct gevolg van de transactie (zie IVS 102 Bases van waarde: Appendix sectie 70). Deze *taxaties moeten* de overeengekomen prijs weerspiegelen en niet de netto-opbrengst of brutokosten voor de partijen. Als een opdrachtgever een schatting van dergelijke aanvullende kosten vereist, dan zou die afzonderlijk van de gerapporteerde waarde verstrekt moeten worden.

8.2 Dit betekent niet dat de kosten (of belastingen) die de potentiële koper of verkoper oploopt ingeval van een feitelijke transactie genegeerd zouden moeten worden bij raming van de *marktwaaarde* of *reële waarde*. De kosten die de marktpartijen zouden oplopen bij een transactie zijn namelijk belangrijk voor het bepalen van de prijs die zij bereid zouden zijn te betalen. Bijvoorbeeld, als een *inkomstenbenadering* wordt gehanteerd, dan levert de kapitalisatie van de nettohuur met behulp van een vergelijkbare nettokorting een kapitaalwaarde op die de totale uitgave van de koper vertegenwoordigt, met inbegrip van de kosten. Daarom moet een bedrag van dit cijfer worden afgetrokken om de *marktwaaarde/ reële waarde* te ramen, zodat de gebruikelijke kosten voor de koper zichtbaar worden en deze waarde niet overschat wordt.

9 Uitgangspunten

Een *uitgangspunt* wordt gehanteerd wanneer de taxateur redelijkerwijs kan accepteren dat iets waar is zonder de noodzaak van specifiek onderzoek of specifieke verificatie.

Een dergelijk *uitgangspunt moet* redelijk en relevant zijn met betrekking tot het doel waarvoor de *taxatie* wordt verlangd.

9.1 De volledige definitie van een *uitgangspunt* uit de [Verklarende woordenlijst](#) luidt als volgt:

‘Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Het betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de benadering van een *taxatie* met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd in het kader van de *taxatieprocedure*.’

9.2 Het zal bijna altijd noodzakelijk zijn om een *basis van waarde* te koppelen aan geschikte *uitgangspunten* (of *bijzondere uitgangspunten* – zie **sectie 10** hieronder) die de veronderstelde staat of toestand van het perceel of object op de *waardepeildatum* beschrijven.

9.3 Een *uitgangspunt* wordt vaak gekoppeld aan een beperking van de omvang van de onderzoeken die door de taxateur kunnen worden uitgevoerd of van diens inspanningen om informatie in te winnen – zie [VPS 4](#). Daarom **moeten** alle *uitgangspunten* die waarschijnlijk in het rapport worden opgenomen met de opdrachtgever worden overeengekomen en in de *opdrachtvoorwaarden* worden opgenomen. Als het niet mogelijk is om *uitgangspunten* in de *opdrachtvoorwaarden* op te nemen, zouden ze schriftelijk met de opdrachtgever moeten worden overeengekomen, voordat het *taxatierapport* wordt uitgebracht.

9.4 Als de taxateur na een *inspectie* of onderzoek overweegt dat een *uitgangspunt* dat vooraf met de opdrachtgever is overeengekomen waarschijnlijk niet passend is of een *bijzonder uitgangspunt* zou moeten worden, dan **moeten** de aangepaste *uitgangspunten* en de benadering met de opdrachtgever worden besproken en naar behoren worden *vastgelegd*, voordat de *taxatieopdracht* wordt afgerond en het rapport wordt overhandigd.

9.5 Zie ook [VPGA 8](#) voor de praktische toepassing bij vastgoedbelangen.

10 Bijzondere uitgangspunten

Een *bijzonder uitgangspunt* wordt door de taxateur gehanteerd wanneer een *uitgangspunt* gebaseerd is op feiten die verschillen van de werkelijke feiten op de *waardepeildatum* of niet door een gebruikelijke marktpartij zou worden gehanteerd bij een transactie op de *waardepeildatum*.

Wanneer *bijzondere uitgangspunten* nodig zijn om de gevraagde *taxatie* voor de opdrachtgever te kunnen verrichten, **moeten** deze uitdrukkelijk worden overeengekomen en schriftelijk aan de opdrachtgever worden bevestigd, voordat het rapport wordt uitgebracht.

Bijzondere uitgangspunten mogen alleen worden gehanteerd als ze redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig voor de specifieke omstandigheden van de *taxatie* kunnen worden beschouwd.

10.1 De taxateur kan in het rapport een opmerking opnemen of een beoordeling van de waarschijnlijkheid dat aan het *bijzondere uitgangspunt* wordt voldaan. Bij het toepassen van een *bijzonder uitgangspunt*, bijvoorbeeld dat een vergunning voor grondontwikkeling is verleend, moet de invloed van de verbonden voorwaarden op de waarde tot uitdrukking komen.

10.2 Een typisch *bijzonder uitgangspunt* kan zijn dat een perceel of object op een bepaalde manier is veranderd, bijvoorbeeld 'de marktwaarde op basis van het bijzondere uitgangspunt dat de werkzaamheden waren voltooid'. Met andere woorden, er worden feiten aangenomen die verschillen van de werkelijk bestaande feiten op de *waardepeildatum*.

10.3 Als een opdrachtgever verzoekt om een *taxatie* op basis van een *bijzonder uitgangspunt* dat de taxateur als onrealistisch beschouwt, zou de opdracht moeten worden afgewezen.

10.4 Omstandigheden waarin het passend kan zijn om *bijzondere uitgangspunten* te hanteren, zijn bijvoorbeeld:

- een eerdere verandering in de fysieke aspecten van het perceel of object waarbij de taxateur moet aannemen dat deze veranderingen niet hebben plaatsgevonden;
- wanneer een verandering in de fysieke aspecten van het object is voorgesteld, zoals een nieuw te bouwen gebouw, of een bestaand gebouw dat wordt gerenoveerd of gesloopt;
- de behandeling van aanpassingen en verbeteringen die zijn uitgevoerd volgens de voorwaarden van een huurovereenkomst;
- wanneer het object aangetast kan zijn door milieufactoren, waaronder natuurlijke factoren (zoals een overstroming), niet-natuurlijke factoren (zoals verontreiniging) of bestaande gebruiksproblemen (zoals een gebruiker die niet aan zijn verplichtingen voldoet).

10.5 Enkele voorbeelden van *bijzondere uitgangspunten* in verband met vastgoedbelangen:

- een bouwvergunning is of zal worden verleend (of het bestemmingsplan goedgekeurd) voor de ontwikkeling (inclusief een verandering van gebruik) van het object;
- een gebouw of een ander voorgenomen project is voltooid in overeenstemming met een bepaald plan en een bepaalde specificatie;
- het object is op een bepaalde manier veranderd (bijvoorbeeld verwijdering van procesapparatuur);
- een object dat momenteel leegstaat werd verhuurd onder gedefinieerde voorwaarden;
- een object dat momenteel verhuurd wordt onder gedefinieerde voorwaarden stond leeg en de huur was beëindigd;
- de overdracht vindt plaats tussen partijen waarbij één of meer van de partijen een bijzonder belang heeft en dat aanvullende waarde of *synergiewaarde* wordt gecreëerd als gevolg van de samenvoeging van de belangen. Dit voorbeeld is alleen van toepassing als een partij met een bijzonder belang niet heeft aangegeven het desbetreffende object te willen kopen op de *taxatiedatum*. Als een overdracht naar een koper met een bijzonder belang wordt verwacht, dan maakt dit deel uit van de feitelijke achtergrond van de *taxatie* en is daarom geen *bijzonder uitgangspunt*. De taxateur zou echter moeten verduidelijken dat er zonder het bijzondere belang geen sprake zou zijn van een *synergiewaarde* bij een verkooptransactie aan een partij.

10.6 Wanneer een object beschadigd is, kunnen de *bijzondere uitgangspunten* het volgende omvatten:

- behandeling van het object alsof het is hersteld (rekening houdend met eventuele verzekeringsclaims);
- taxatie als ontruimd terrein, waarbij aangenomen wordt dat een ontwikkelingsvergunning is verleend voor het bestaande gebruik;
- renovatie of herontwikkeling voor een ander gebruiksdoel, waarin het vooruitzicht tot uitdrukking komt dat de benodigde ontwikkelingsvergunningen worden verkregen.

10.7 Het hanteren van enkele van deze *bijzondere uitgangspunten* kan toepassing van de *marktwaarde* rechtvaardigen. Ze zijn vaak bijzonder geschikt wanneer de opdrachtgever een geldgever is en *bijzondere uitgangspunten* worden gehanteerd om de potentiële invloed van gewijzigde omstandigheden op de waarde van een object als zekerheid te illustreren.

10.8 Wanneer *taxaties* worden opgesteld voor de *jaarverslaggeving*, zal bij de normale *basis van waarde* elke aan *bijzondere uitgangspunten* toe te schrijven aanvullende waarde buiten beschouwing worden gelaten. Als echter (in uitzonderingsgevallen) een *bijzonder uitgangspunt* wordt gehanteerd, **moet** dat in elke gepubliceerde verwijzing worden vermeld. Zie [VPS 6 paragraaf 2.2\(i\)](#) en [2.2\(l\)](#).

11 Taxaties waarin een feitelijke of verwachte marketingbeperking tot uitdrukking komt en gedwongen verkoop

Wanneer de taxateur of de opdrachtgever vaststelt dat in een *taxatie* mogelijk een feitelijke of verwachte marketingbeperking dient te worden vermeld, dan **moeten** de details van die beperking worden overeengekomen en in de *opdrachtvoorwaarden* worden vastgelegd.

11.1 De taxateur kan opdracht krijgen om een *taxatie* uit te voeren waarin een feitelijke of verwachte marketingbeperking tot uitdrukking komt, die verschillende vormen kan aannemen.

11.2 Als een perceel of object niet vrij of adequaat aan de markt kan worden aangeboden, zal dat waarschijnlijk een negatieve invloed op de prijs hebben. Alvorens een opdracht voor advisering over de waarschijnlijke gevolgen van een beperking te aanvaarden, zou de taxateur moeten nagaan of deze beperking voortvloeit uit een inherent kenmerk van het object, uit het belang dat wordt getaxeerd of uit de omstandigheden van de opdrachtgever, dan wel uit een combinatie hiervan.

11.3 Als op de *waardepeildatum* een inherente beperking bestaat, dan is het normaal gesproken mogelijk de invloed daarvan op de waarde te beoordelen. De beperking zou moeten worden vermeld in de *opdrachtvoorwaarden* en het zou duidelijk moeten worden aangegeven dat de *taxatie* op deze basis zal worden verricht. Het kan ook passend zijn een alternatieve *taxatie* te verrichten op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat de beperking op de *waardepeildatum* niet bestond, om de invloed van de beperking te laten zien.

11.4 Meer voorzichtigheid is geboden als een inherente beperking niet bestaat op de *waardepeildatum*, maar een voorspelbaar gevolg is van een bepaalde gebeurtenis of reeks gebeurtenissen. Het is ook mogelijk dat de opdrachtgever verzoekt om een *taxatie* op basis van een gespecificeerde marketingbeperking. In beide gevallen zou de *taxatie* worden verricht op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat de beperking al bestond op de *waardepeildatum*. De precieze aard van de beperking **moet** worden opgenomen in de *opdrachtvoorwaarden*. Het kan ook passend zijn een *taxatie* te verrichten zonder het *bijzondere uitgangspunt*, om te laten zien welke invloed de beperking zou hebben als deze zich zou voordoen.

11.5 Een *bijzonder uitgangspunt* dat eenvoudigweg verwijst naar een tijdslimiet voor verkoop zonder dat de redenen voor die limiet worden vermeld, zou geen redelijk *uitgangspunt* zijn. Zonder duidelijk inzicht in de redenen voor de beperking zou de taxateur de mogelijke invloed ervan op de verkoopbaarheid, de verkooponderhandelingen en de te behalen prijs niet kunnen vaststellen en geen zinvol advies kunnen geven.

11.6 Een marketingbeperking mag niet worden verward met een gedwongen verkoop. Een beperking kan leiden tot een gedwongen verkoop, maar kan ook aanwezig zijn zonder dat de eigenaar tot verkoop gedwongen is.

11.7 De term 'waarde bij gedwongen verkoop' **mag niet** worden gebruikt. Een 'gedwongen verkoop' is een beschrijving van de situatie waarin de overdracht plaatsvindt en geen afzonderlijke *basis van waarde*. Gedwongen verkopen doen zich voor wanneer op een bepaalde verkoper druk wordt uitgeoefend om op een specifiek tijdstip te verkopen – bijvoorbeeld vanwege de noodzaak om geld bij elkaar te krijgen of om binnen een bepaalde termijn een schuld af te lossen. Het feit dat een verkoop 'gedwongen' is, betekent dat de verkoper onderworpen is aan externe juridische of persoonlijke commerciële factoren, en de tijdsbeperking is dan ook niet slechts een voorkeur van de verkoper. De aard van deze externe factoren en de gevolgen van het niet verkopen zijn net zo belangrijk bij het bepalen van de prijs die kan worden gerealiseerd binnen de beschikbare periode.

11.8 Hoewel een taxateur een verkoper kan helpen een prijs vast te stellen die in een situatie van gedwongen verkoop geaccepteerd zou moeten worden, blijft dit een commercieel oordeel. Elke relatie tussen de prijs die bij een gedwongen verkoop haalbaar is en de *marktwaaarde* berust op toeval. Er is geen sprake van een *taxatie* die van tevoren kan worden bepaald, maar van een cijfer dat kan worden gezien als een weergave van de worth voor die specifieke verkoper op dat specifieke moment, rekening houdend met de specifieke context. Zoals benadrukt in paragraaf 11.7 hierboven is de term 'gedwongen verkoop' een beschrijving van de situatie waarin de verkoop plaatsvindt – hoewel advies kan worden gegeven over de waarschijnlijke realisatie bij een gedwongen verkoop – en daarom **mag** deze term **niet** als *basis van waarde* worden beschreven of gebruikt.

11.9 Het is een algemene misvatting dat er in een slechte of dalende markt automatisch weinig 'bereidwillige verkopers' zijn en dat de meeste transacties in de markt daarom het gevolg zijn van 'gedwongen verkoop'. De taxateur kan dus worden gevraagd om op die basis advies over gedwongen verkoop te geven. Dit argument heeft weinig waarde, omdat het suggereert dat de taxateur het bewijs van wat er in de markt gebeurt zou moeten negeren.

De toelichting op *marktwaaarde* in [VPS 2 sectie 4](#) maakt duidelijk dat een bereidwillige verkoper gemotiveerd is om na behoorlijke marketing te verkopen tegen de gunstigste voorwaarden die op de markt beschikbaar zijn, wat die prijs ook moge zijn.

11.10 De taxateur zou ervoor moeten waken geen opdrachten op basis van een misvatting te aanvaarden en zou aan opdrachtgevers uit moeten leggen dat zonder een bepaalde beperking voor het object of voor de verkoper de *marktwaaarde* de juiste basis is. In een ongunstige marktsituatie kan een aanzienlijk deel van de verkopen voor rekening komen van verkopers die gedwongen zijn te verkopen, zoals bewindvoerders, liquidateurs en curatoren. Deze verkopers zijn normaal gesproken echter verplicht de hoogste prijs onder de gegeven omstandigheden te realiseren en kunnen niet naar eigen goeddunken onredelijke marktvoorwaarden of beperkingen opleggen. Deze verkopen zullen normaal gesproken voldoen aan de definitie van *marktwaaarde*.

12 Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten in verband met advies over toekomstige waarden en vastgoedrisico's

Alle *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* met betrekking tot toekomstige waarden **moeten** met de opdrachtgever worden overeengekomen alvorens een waardeoordeel te rapporteren.

In het *taxatierapport* **moet** melding worden gemaakt van de hogere mate van onzekerheid die naar verwachting verbonden is aan een toekomstige waarde, waarbij per definitie geen vergelijkbaar bewijs beschikbaar zal zijn.

12.1 Toekomstige waarden zijn door hun aard geheel gebaseerd op *uitgangspunten*, die ook een aantal significante *bijzondere uitgangspunten* kunnen omvatten. De taxateur kan bijvoorbeeld verschillende *uitgangspunten* hanteren over de toekomstige marktsituatie (rendementen, huurgroei, rentepercentages enz.), die ondersteund **moeten** worden door geloofwaardige studies of op economische vooruitzichten gebaseerde prognoses.

12.2 Grote zorgvuldigheid is geboden om te waarborgen dat alle gehanteerde *uitgangspunten*:

- in overeenstemming zijn met alle toepasselijke nationale of jurisdictionele standaarden;
- realistisch en geloofwaardig zijn; en
- duidelijk en uitvoerig in het rapport worden uiteengezet.

12.3 Wanneer *speciale uitgangspunten* worden gehanteerd, **moet** ook grote zorgvuldigheid worden betracht als het gaat om de betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van de methoden, modellen, instrumenten of gegevens die worden gebruikt voor prognoses en extrapolaties.

VPS 3 Taxatiebenaderingen en -methoden

Taxateurs zijn verantwoordelijk voor het vaststellen, en zo nodig rechtvaardigen, van de *taxatiebenadering(en)* en de *taxatiemethode(n)* die worden gehanteerd om individuele *taxatieopdrachten* uit te voeren. Daarbij **moet** altijd rekening worden gehouden met:

- de aard van het object (of het recht c.q. de verplichting);
- het doel, het beoogde gebruik en de context van de specifieke opdracht; en
- alle wettelijke en andere verplichte voorschriften die van toepassing zijn in de betrokken jurisdictie.

Taxateurs zouden ook rekening moeten houden met de erkende best practice binnen de *taxatiediscipline* of het vakgebied waarin ze werkzaam zijn, hoewel dit bij individuele *taxatieopdrachten* geen belemmering zou mogen zijn voor een adequate oordeelsvorming om tot een waardeoordeel te komen dat professioneel acceptabel is voor het beoogde doel.

Tenzij uitdrukkelijk voorgeschreven door de wet of door andere verplichte voorschriften, heeft geen enkele *taxatiebenadering* of *taxatiemethode* per definitie voorrang op andere benaderingen of methoden. In sommige jurisdicties en/of voor bepaalde doeleinden kunnen meerdere benaderingen en/of methoden worden verwacht of voorgeschreven zijn om tot een afgewogen oordeel te komen. In dit verband **moet** de taxateur altijd bereid zijn om de gehanteerde benadering(en) en methode(n) naar behoren te rapporteren en te documenteren.

Taxatiemethoden worden doorgaans geïmplementeerd via een *taxatiemodel* en daarom wordt ook verwezen naar [VPS 5](#).

1 Hoewel er geen formele, universeel erkende definitie van *taxatiebenadering* bestaat, definieert IVS dit als 'een algemene term voor het gebruik van de kosten- of inkomstenbenadering, of de vergelijkingsmethode'. De term *taxatiemethode* wordt in IVS gedefinieerd als 'een specifieke techniek binnen een taxatiebenadering om een waarde te concluderen'.

2 *Taxaties* zijn nodig voor verschillende belangen in verschillende soorten objecten voor allerlei verschillende doeleinden. Gezien deze diversiteit is het goed mogelijk dat een benadering van waardeschatting die in het ene geval passend is in het andere geval niet passend is, nog afgezien van feitelijke methode(n) of model(len) die worden gehanteerd. Uitgaande van de definitie in paragraaf 1 hierboven, wordt de algemene *taxatiebenadering* gewoonlijk ingedeeld in één van de drie hoofdcategorieën:

- De *vergelijkingsmethode* is gebaseerd op een vergelijking van het desbetreffende object met identieke of soortgelijke objecten (of rechten c.q. verplichtingen) waarvoor prijsinformatie

beschikbaar is, zoals een vergelijking met markttransacties in hetzelfde of een nauw verwant type object (of recht c.q. verplichting) binnen een passende tijdshorizon.

- De *inkomstenbenadering* is gebaseerd op kapitalisatie of conversie van de huidige en de verwachte inkomsten (kasstromen), die verschillende vormen kunnen aannemen, om te komen tot één huidige kapitaalwaarde. Van de diverse vormen kan zowel kapitalisatie van conventionele marktgebaseerde inkomsten als discontering van specifieke verwachte inkomsten als passend worden beschouwd, afhankelijk van het type object en van de vraag of een dergelijke benadering door de marktpartijen zou worden gehanteerd. De *inkomstenbenadering* kan ook de waarde van een object overwegen voor wat betreft toekomstige kosten en kostenbesparingen, zoals kapitaaluitgaven aan modernisaties.
- De *kostenbenadering* is gebaseerd op het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw.

3 Aan elke *taxatiebenadering* en *taxatiemethode* ligt de noodzaak ten grondslag om vergelijkingen te maken die praktisch mogelijk zijn. Het is goed mogelijk om tot een *waardeoordeel* te komen door meerdere benaderingen, methoden en technieken te hanteren, tenzij de wet of een andere bindende autoriteit een bepaalde verplichting oplegt. Er **moet** grote voorzichtigheid worden geboden wanneer uitgegaan wordt van de *kostenbenadering* als belangrijkste of enige benadering, aangezien er zelden een direct verband is tussen kosten en waarde.

4 Nadere informatie over de toepassing van benaderingen en methoden is te vinden in IVS 103 en IVS 105, voor wat betreft de verantwoordelijkheden van taxateurs met betrekking tot *taxatiemodellen* (zie ook [VPS 5](#)). Er moet echter worden benadrukt dat de taxateur uiteindelijk verantwoordelijk is voor de keuze van de benadering(en) en methode(n) die bij individuele *taxatieopdrachten* worden gebruikt, tenzij de wet of een andere bindende autoriteit een bepaalde verplichting oplegt.

5 In sommige gevallen is het nodig dat de taxateur vermeldt en vastlegt waarom een *taxatiemethode* niet gehanteerd werd.

6 Taxateurs worden aangemoedigd om analytisch te werk te gaan en *taxatiemethoden* te hanteren die, waar gepast, diepgaandere analyses ondersteunen. Taxateurs zouden hun keuze en gebruik van *taxatiemethoden* niet alleen moeten baseren op het feit dat ze die voorheen altijd hebben gehanteerd voor vergelijkbare *taxatieopdrachten* – er **moet** een motivering zijn voor de keuze.

7 Er is een trend geconstateerd in sommige markten die meer interesse en een toename in het gebruik van expliciet op groei gebaseerde *taxatiemethoden* laat zien, waaronder expliciet op groei gebaseerde discounted cash flow (DCF)-methoden. Het gebruik van dergelijke methoden is niet verplicht, maar wordt in gepaste omstandigheden wel aangemoedigd. Verdere ondersteunende informatie en gegevens over internationale praktijken zijn te vinden op de [website van RICS](#).

VPS 4 Inspecties, onderzoeken en dossiers

1 Inspecties en onderzoeken

Inspecties en onderzoeken **moeten** altijd worden uitgevoerd voor zover ze noodzakelijk zijn om een *taxatie* te verrichten die professioneel geschikt is voor het beoogde doel. De taxateur **moet** redelijke stappen ondernemen om de informatie waarop deze zich bij het opstellen van de *taxatie* baseert te verifiëren en, als daarover nog geen afspraken zijn gemaakt, samen met de opdrachtgever de noodzakelijke *uitgangspunten* vaststellen.

Deze algemene beginselen worden aangevuld met de volgende extra vereisten van [VPS 1](#) en [VPS 6](#):

- Eventuele beperkingen of restricties op de *inspectie*, het onderzoek en de analyse in het kader van de *taxatieopdracht* **moeten** worden geïdentificeerd en vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden* ([VPS 1 paragraaf 3.2\(i\)](#) en [VPS 6 paragraaf 2.2\(h\)](#)) en ook in het rapport.
- Als er geen relevante informatie beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht het *onderzoek* beperken, **moeten** deze beperkingen en de noodzakelijke *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* die vanwege de beperking worden gehanteerd in geval van aanvaarding van de opdracht worden geïdentificeerd en vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden* ([VPS 1 paragraaf 3.2\(i\)](#) en [VPS 6 paragraaf 2.2\(h\)](#)) en in het rapport.

1.1 Bij het vaststellen van de *opdrachtvoorwaarden* **moet** de taxateur met de opdrachtgever overeenkomen in hoeverre het te taxeren object geïnspecteerd dient te worden en een onderzoek dient te worden uitgevoerd – zie [VPS 1](#).

1.2 Bij het bepalen van de omvang van het benodigde bewijs is een professioneel oordeel vereist om te waarborgen dat de in te winnen informatie geschikt is voor het *doel van de taxatie* en in overeenstemming is met de gehanteerde *basis van waarde*. In elk geval **moet** de taxateur beoordelen in hoeverre de te verstrekken informatie betrouwbaar is, alsook daarbij de beperkingen van diens kwalificatie en deskundigheid erkennen en voorkomen die te overschrijden.

1.3 Wanneer een perceel of ander fysiek object wordt geïnspecteerd of onderzocht, zal de passende omvang van het onderzoek variëren afhankelijk van de aard van het object en het *doel van de taxatie*. Behalve in de omstandigheden die in sectie 2 zijn beschreven, worden taxateurs eraan herinnerd dat het vrijwillig afzien van een *inspectie* of onderzoek van fysieke objecten tot een onaanvaardbaar hoog risico in het te verstrekken *taxatieadvies* kan leiden. De taxateurs **moeten** dat risico dan ook zorgvuldig beoordelen alvorens tot taxatie over

te gaan: zie [VPS 1 paragraaf 3.2\(i\)](#) met betrekking tot 'beperkte diensten', waaronder het gebruik van geautomatiseerde taxatiemodellen.

1.4 Wanneer een meting moet worden uitgevoerd of gecontroleerd, zouden leden waar van toepassing rekening moeten houden met de [International Property Measurement Standards](#).

1.5 [VPGA 8](#) biedt een uitgebreide toelichting op zaken die evident zijn of waarmee tijdens een *inspectie* van *vastgoed* rekening moet worden gehouden, met inbegrip van zaken die onder de algemene noemer '*duurzaamheid* en *ESG-kwesties*' vallen. Deze factoren zijn doorgaans belangrijk als het gaat om markt- en maatschappelijke perceptie en invloed, en taxateurs **moeten** dan ook voldoende rekening houden met hun relevantie en significantie met betrekking tot individuele *taxatieopdrachten*. [VPGA 5](#) biedt een toelichting op zaken die tijdens de *inspectie* van *installaties en apparatuur (inclusief infrastructuur)* overwogen dienen te worden. Daarbij wordt ook gewezen op IVS 104 ESG Gegevens en inputparameters: Appendix.

1.6 Op grond van [PS 2 paragraaf 2.4](#) en [VPS 1 paragraaf 3.2\(j\)](#) moet de taxateur redelijke stappen ondernemen om de informatie waarop deze zich baseert bij het opstellen van de *taxatie* te verifiëren en, als daarover nog geen afspraken zijn gemaakt, samen met de opdrachtgever de noodzakelijke *uitgangspunten* vaststellen. Een opdrachtgever kan verzoeken om of instemmen met het hanteren van een bepaald *uitgangspunt*. Als de taxateur – na een *inspectie* of onderzoek – een dergelijk *uitgangspunt* echter in strijd acht met de waargenomen feiten, kan dit, mits het realistisch, relevant en geldig is voor de specifieke omstandigheden van de *taxatie*, een *bijzonder uitgangspunt* worden als het toch wordt gehanteerd (zie [VPS 2 sectie 10](#)).

1.7 Als er geen relevante informatie beschikbaar is omdat de voorwaarden van de opdracht een *inspectie* onmogelijk maken of wanneer wordt overeengekomen dat *inspecties* en onderzoeken beperkt kunnen zijn, dan zal de *taxatie* – als de opdracht wordt geaccepteerd – worden uitgevoerd op basis van beperkte informatie en is [VPS 1 paragraaf 3.2\(j\)](#) van toepassing. Alle beperkingen ten aanzien van de *inspectie* of het onderzoek en het ontbreken van relevante informatie zouden vermeld moeten worden in de *opdrachtvoorwaarden* en het *taxatierapport*. Als de taxateur van mening is dat het niet mogelijk is een *taxatie* te verrichten, ook niet op beperkte basis, dan zou de opdracht moeten worden afgewezen.

1.8 Wanneer bij een *taxatieopdracht* informatie wordt gebruikt die door een andere partij dan de taxateur is verstrekt, zou de taxateur na moeten gaan of de informatie geloofwaardig is en daarop gebaseerd kan worden zonder de geloofwaardigheid van het *waardeoordeel* te schaden. In dat geval kan de opdracht worden uitgevoerd. Significante inputparameters die aan de taxateur zijn verstrekt (bijvoorbeeld door het management of de eigenaren) en een aanmerkelijke invloed op de *taxatie-uitkomst* hebben, maar waarover naar het oordeel van de taxateur een zekere twijfel bestaat, dienen te worden beoordeeld, onderzocht en/of bevestigd. In gevallen waarin de geloofwaardigheid of de betrouwbaarheid van de verstrekte informatie niet kan worden onderbouwd, zou deze informatie niet gebruikt moeten worden.

1.9 De taxateur zou redelijke maatregelen moeten treffen om alle verstrekte of verkregen informatie te verifiëren en alle beperkingen ten aanzien van dit vereiste **moeten** duidelijk worden vermeld (zie [VPS 1](#)). Bij het opstellen van een *taxatie* voor de *jaarverslaggeving* zou de taxateur bereid moeten zijn om de geschiktheid van de *uitgangspunten* te bespreken met de accountant, een andere professionele adviseur of de toezichthouder van de opdrachtgever.

1.10 Een taxateur die voldoet aan de criteria van [PS 2 sectie 2](#) zal bekend zijn met, zo niet deskundig zijn in veel van de zaken die van invloed zijn op het type object, in voorkomend geval ook de locatie. Wanneer een probleem of potentieel probleem dat van invloed kan zijn op de waarde bekend is bij de taxateur of naar voren komt bij een *inspectie* of onderzoek van het object, in voorkomend geval ook de onmiddellijke omgeving, of uit routinematig ingewonnen inlichtingen blijkt, dan zou dit in gevallen waarin de invloed aanzienlijk is uiterlijk bij het uitbrengen van het rapport en idealiter voorafgaand aan het rapport onder de aandacht van de opdrachtgever moeten worden gebracht.

2 Hertaxatie zonder inspectie van vastgoed dat eerder is getaxeerd

2.1 Er **mag geen** *hertaxatie* zonder *inspectie* van een door de taxateur of het *bedrijf* eerder getaxeerd vastgoedbelang plaatsvinden, tenzij de taxateur zich ervan heeft vergewist dat zich sinds de laatste opdracht geen materiële veranderingen in de fysieke kenmerken van het object of de aard van de locatie hebben voorgedaan.

2.2 Erkend wordt dat de opdrachtgever kan verlangen dat de *taxatie* van diens vastgoed met regelmatige tussenpozen wordt geactualiseerd en dat *inspectie* bij elke gelegenheid onnodig kan zijn. Er kan een *hertaxatie* zonder *inspectie* worden uitgevoerd, mits de taxateur het object eerder heeft geïnspecteerd en de opdrachtgever heeft bevestigd dat zich geen materiële veranderingen hebben voorgedaan in de fysieke kenmerken van het perceel en het gebied waarin het is gelegen. In de *opdrachtvoorwaarden* **moet** worden vermeld dat dit *uitgangspunt* is gehanteerd.

2.3 De taxateur **moet** bij de opdrachtgever informatie inwinnen over huidige of verwachte wijzigingen in de huurinkomsten en andere relevante inkomsten uit *beleggingsobjecten*, en over eventuele materiële veranderingen in de niet-fysieke kenmerken van elk perceel, zoals andere huurvoorwaarden, bouwvergunningen, wettelijke opzegtermijnen, enzovoort. De taxateur **moet** overwegen wat voor invloed *duurzaamheid* en *ESG-factoren* kunnen hebben op de *taxatie*.

2.4 Wanneer de opdrachtgever laat weten dat zich materiële veranderingen hebben voorgedaan, of als de taxateur anderszins verneemt of goede redenen heeft om aan te nemen dat dergelijke veranderingen hebben plaatsgevonden, dan **moet** de taxateur het perceel inspecteren. In alle andere gevallen wordt de periode tussen *inspecties* overgelaten aan het professionele oordeel van de taxateur, die onder meer rekening zal houden met het type en de locatie van het object.

2.5 Als de taxateur van mening is dat het vanwege materiële veranderingen, het verstrijken van de tijd of om andere redenen niet passend is een *hertaxatie* zonder *inspectie* uit te voeren, kan de taxateur niettemin een opdracht daartoe zonder *inspectie* aanvaarden, mits de opdrachtgever (voorafgaand aan de levering van het rapport) schriftelijk bevestigt dat het uitsluitend voor interne managementdoeleinden bestemd is, dat geen publicatie of bekendmaking aan *derden* zal plaatsvinden en dat de opdrachtgever de verantwoordelijkheid voor het daaraan verbonden risico accepteert. Er **moet** een ondubbelzinnig verklaring in het rapport worden opgenomen, waarin dit standpunt is vastgelegd en vermeld wordt dat het rapport niet mag worden gepubliceerd.

3 Vastlegging (Taxatiedossier)

3.1 Van *inspecties* en onderzoeken en van andere primaire inputparameters **moet** een adequate *registratie* worden bijgehouden in een passend bedrijfsformat. Dit is altijd van toepassing, ongeacht of de taxateur in dienst is bij de opdrachtgever of extern door de opdrachtgever werd aangesteld.

Documentatie

3.2 Schriftelijke *dossiers* van de *taxatie* of *taxatiebeoordeling* worden 'documentatie' genoemd in IVS en kunnen correspondentie, taxatiedossiers of beide bevatten. *Documentatie* dient als bewijs voor geconcludeerde bevindingen en waarborgt naleving van de wereldwijde standaarden van het Red Book en IVS. Deze documentatie zou, waar gepast, een beschrijving moeten bevatten van de *taxatie* of *taxatiebeoordeling*, evenals de risicobeheermethoden van de taxateur, zoals stresstests, normalisering, modelvalidatie en onafhankelijkheid, om de kans op onnauwkeurige *taxaties* te beperken. Deze kunnen uit het inwinnen van bijkomend advies, het gebruik van verschillende methoden of een validatie van de inputparameters bestaan.

3.3 Om de *taxatie* en het oordeel van de taxateur naar behoren te beschrijven en toe te lichten, **moet** de *documentatie* gedurende het hele *taxatieproces* worden bijgehouden, en de uiteindelijke conclusies bevatten. Er **moet** geschikte *documentatie* worden verstrekt, afhankelijk van de aard van de opdracht, zodat de omvang van de *taxatie*, de ondernomen werkzaamheden en de grondslag van de conclusies duidelijk zijn.

3.4 *Documentatie* kan in het *taxatierapport* zelf, het taxatiedossier of in beide worden opgenomen (zie ook 3.5 hieronder). Deze zou normaliter het volgende moeten bevatten (maar is niet beperkt tot):

- de hantering van een professioneel oordeel door de taxateur;
- de communicatie met de opdrachtgever;
- de overwogen gegevens en inputparameters;
- de verschillende methoden die voor de *taxatie* werden gebruikt;
- het beheer van risico's door de taxateur om de kans op onnauwkeurige *taxaties* te helpen beperken; en

- de procedures voor kwaliteitscontrole die werden gevolgd.

3.5 Om een adequaat audit trail bij te houden (voor latere raadpleging en/of financiële controle) en in de toekomst effectief op vragen te kunnen reageren, **moeten** leesbare aantekeningen (waaronder eventueel foto's of andere afbeeldingen) worden gemaakt van de bevindingen en, met name, de beperkingen van de *inspectie* en van de omstandigheden waaronder deze werd uitgevoerd. De aantekeningen zouden ook de primaire inputparameters en alle berekeningen, onderzoeken en analyses moeten bevatten die zijn meegenomen in de *taxatie*.

3.6 De taxateur **moet** een kopie van het *taxatierapport* en alle ondersteunende *documentatie* bewaren voor een bepaald periode die is vastgesteld door relevante juridische, wettelijke of contractuele vereisten.

3.7 De details van de *inspectie* en alle onderzoeken **moeten** duidelijk en correct worden geregistreerd op een wijze die niet dubbelzinnig of misleidend is en geen verkeerde indruk wekt.

3.8 Taxateurs **moeten** geschikte en voldoende gegevens met betrekking tot *duurzaamheid* en *ESG* opvragen en trachten te verzamelen voor de *taxatie*. Wat geschikt en voldoende is, is onderhevig aan en staat in verhouding tot de omstandigheden waaronder de *taxatie* plaatsvindt. Er kunnen zaken zijn die buiten de invloedssfeer van de taxateur liggen zoals, maar niet beperkt tot, preventie door de eigenaar of gebruiker van een object dat *ESG-gegevens* gedeeld worden. Alle beperkingen op onderzoeken **moeten** overwogen worden conform [VPS 1 paragraaf 3.2\(i\)](#) en [VPS 6 paragraaf 2.2\(g\)](#). Relevante *ESG-gegevens* die in een *taxatie* worden gebruikt **moeten** ook naar behoren worden vastgelegd.

3.9 Alle aantekeningen en *registraties* zouden in een passend bedrijfsformat moeten worden bewaard. De passende bewaartermijn is afhankelijk van het *doel van de taxatie* en de omstandigheden van het geval, maar **moet** voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving en eisen van toezichthoudende instanties.

VPS 5 Taxatiemodellen

IVS bevat voor het eerst een afzonderlijke sectie over *taxatiemodellen*: IVS 105. Het is niet de bedoeling om die volledig te herhalen. In plaats daarvan komen hier de verplichte vereisten, best practices en aanvullende context aan bod voor RICS-leden en *door RICS gereguleerde bedrijven*.

- 1 IVS definieert een *taxatiemodel* als 'een kwantitatieve, gedeeltelijke of gehele implementatie van een methode waarbij inputparameters worden omgezet in outputs voor gebruik in de ontwikkeling van een waarde'. Dit is ter onderscheiding van een *taxatiemethode*, die in IVS gedefinieerd wordt als 'een specifieke techniek binnen een taxatiebenadering om een waarde te concluderen'.
- 2 Wanneer een ingewikkeld of eigen *taxatiemodel* wordt gebruikt, **moeten** taxateurs zich ervan verzekeren, op basis van een passend, professioneel oordeel, dat het model geschikt is voor het *taxatiedoel*.
- 3 Leden en, waar gepast, *door RICS gereguleerde bedrijven* **moeten** de bepalingen van IVS 105, die hier niet herhaald worden, in overweging nemen en naar behoren toepassen.
- 4 *Taxatiemodellen* kunnen betrekking hebben op geavanceerde numerieke en statistische praktijken, en gebruikmaken van geavanceerde technologie en automatisering (zie [PS 1 paragraaf 1.4–1.6](#)). In het algemeen kan worden gesteld dat hoe geavanceerder het model is, des te meer waakzaamheid is geboden om interne inconsistentie of fouten te voorkomen.

VPS 6 Taxatierapporten

1 Algemene beginselen

De *taxatierapporten* en *documentatie* vormen een essentieel en bepalend kenmerk in het proces voor wereldwijde standaarden van het Red Book. Het rapport en de *documentatie* moeten:

- de conclusies van de *taxatie* duidelijk en nauwkeurig weergeven op een wijze die niet dubbelzinnig of misleidend is en geen verkeerde indruk wekt. In voorkomende gevallen zou de taxateur aandacht moeten vragen voor en een toelichting moeten geven op kwesties die van invloed zijn op de mate van zekerheid of onzekerheid van de *taxatie* onder [paragraaf 2.2\(o\)](#) hieronder;
- ingaan op alle zaken die tussen de opdrachtgever en de taxateur zijn overeengekomen in de *opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)* (zie [VPS 1](#)).

1.1 Kortom, het *taxatierapport* en de ondersteunende *documentatie* **moet** een duidelijk beeld geven van de adviezen van de taxateur en transparantie bieden aan de beoogde gebruiker voor wat betreft benadering(en), methoden, inputparameters, modellen, professionele oordelen en relevante waarde(n) die zijn gehanteerd bij de *taxatie*. *Taxatierapporten* zouden zodanig moeten worden geformuleerd dat ze gelezen en begrepen kunnen worden door iemand zonder voorafgaande kennis van het desbetreffende object of het recht c.q. de verplichting.

1.2 De bevindingen in de *taxatie* **moeten** worden vastgelegd en schriftelijk aan de opdrachtgever worden overhandigd in de vorm van een papieren *dossier*, via elektronische bestanden of andere vormen van opgenomen media. Het rapportageniveau **moet** minimaal voldoen aan de vereisten van paragraaf 2.1 hieronder.

1.3 *Documentatievereisten* en rapportagevereisten zijn altijd van toepassing, ongeacht of de taxateur extern is aangesteld door de opdrachtgever of bij de opdrachtgever in dienst is.

1.4 De indeling en gedetailleerdheid van het rapport wordt tussen de taxateur en de opdrachtgever overeengekomen in de *opdrachtvoorwaarden*, en zou altijd in verhouding moeten staan tot de opdracht en – wat de *taxatie* zelf betreft – professioneel geschikt moeten zijn voor het beoogde doel. Wanneer het rapport dient te worden verstrekt op een formulier of in een format dat door de opdrachtgever is bepaald en waarin een of meer van de hieronder vermelde rubrieken in sectie 2 niet voorkomen, dan **moeten** deze zaken duidelijk worden geregeld in de oorspronkelijke dienstenovereenkomst of de *opdrachtvoorwaarden*, of in een geschikte combinatie van beide. Wordt dit nagelaten, dan zou dat tot gevolg hebben dat de *taxatie* niet is uitgevoerd overeenkomstig deze wereldwijde standaarden. Zie ook [VPS 1 paragraaf 3.2\(l\)](#).

1.5 Wanneer voor één opdrachtgever over een bepaalde periode meerdere rapporten met identieke *opdrachtvoorwaarden* moeten worden opgesteld, is aanvullende correspondentie of *documentatie* vereist die de aspecten van het specifieke geval en het specifieke tijdsbestek van de opdracht uiteenzet. Ook **moet** duidelijk worden gemaakt aan de opdrachtgever en aan anderen die zich op het verstrekte *taxatieadvies* kunnen baseren dat de *opdrachtvoorwaarden* en het rapportageformulier altijd samen **moeten** worden gelezen.

1.6 Een taxateur kan aan de opdrachtgever een voorlopig *taxatieadvies*, of een conceptrapport of *concepttaxatie* verstrekken, voordat het definitieve rapport wordt afgerond – zie [PS 2 paragraaf 3.12–3.15](#). Het is echter essentieel dat de voorlopige status duidelijk wordt gemaakt in afwachting van het formele en definitieve rapport.

1.7 Leden worden eraan herinnerd dat elk *taxatieadvies* dat in welke vorm dan ook wordt verstrekt, een potentiële aansprakelijkheid jegens de opdrachtgever of in bepaalde omstandigheden jegens één of meer *derden* met zich meebrengt. Er zou dan ook grote zorgvuldigheid in acht genomen moeten worden om vast te stellen en inzichtelijk te maken wanneer en hoe een dergelijke aansprakelijkheid ontstaat of kan ontstaan, en wat de waarschijnlijke omvang daarvan is. Zie [paragraaf 2.2\(p\)](#) hieronder.

1.8 De termen ‘waardecertificaat’, ‘taxatiecertificaat’ en ‘waardeverklaring’ zouden niet gebruikt mogen worden in verband met het verstrekken van *taxatieadvies*. Een taxateur mag de term ‘gecertificeerd’ of woorden van gelijke strekking echter wel in de hoofdtekst van het rapport gebruiken wanneer bekend is dat de *taxatie* overgelegd wordt voor een doel waarvoor formele certificering van een *waardeoordeel* vereist is. (Zie [VPS 1 paragraaf 3.2\(l\)](#).)

2 Inhoud van het rapport

2.1 In *taxatierapporten* **moet** worden ingegaan op de volgende zaken, waarmee voldaan wordt aan de in [VPS 1](#) opgenomen vereisten voor de *opdrachtvoorwaarden* (*omvang werkzaamheden*). Hoewel rapporten vaak beginnen met de identificatie van een object (of recht c.q. verplichting) en de bevestiging van het *doel van de taxatie*, wordt taxateurs sterk aangeraden om bij de rapportage waar mogelijk onderstaande rubrieken aan te houden en te volgen, om te waarborgen dat alle relevante zaken aan bod komen.

- a** Identificatie en status van de *verantwoordelijke taxateur*;
- b** Identificatie van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers;
- c** *Doel van de taxatie*;
- d** Identificatie van het getaxeerde object (de getaxeerde objecten) of recht(-en) c.q. verplichting(-en);
- e** Gehanteerde *basis(es) van waarde*;
- f** *Waardepeildatum*;
- g** Reikwijdte van het onderzoek;

- h** Aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert, waaronder de voornaamste gehanteerde gegevensbronnen en inputparameters
- i** *Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;*
- j** Beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport;
- k** Bevestiging dat de *taxatie* werd uitgevoerd overeenkomstig IVS en/of RICS wereldwijde standaarden van het Red Book;
- l** *Taxatiebenadering* en motivering, waaronder eventueel gehanteerde *taxatiemethoden* en ingewikkelde of eigen modellen
- m** Bedrag van de *taxatie(s)*;
- n** Datum van het *taxatierapport*;
- o** Toelichting op eventuele materiële taxatieonzekerheid (MTO) met betrekking tot de *taxatie* wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de *taxatiegebruiker*;
- p** Een verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet;
- q** Belangrijke factoren op het gebied van *milieu, maatschappij en governance (ESG)*

2.2 Op elke rubriek van het rapport wordt hieronder nader ingegaan. De vetgedrukte tekst geeft de belangrijkste beginselen aan. In de begeleidende tekst wordt aangegeven hoe de beginselen in individuele gevallen dienen te worden geïnterpreteerd en geïmplementeerd.

a) Identificatie en status van de verantwoordelijke taxateur

De taxateur kan een persoon zijn of een lid van een *bedrijf*. In het rapport moeten de volgende gegevens worden opgenomen:

- a** de handtekening van de persoon die verantwoordelijk is voor de *taxatieopdracht*;
- b** een verklaring waarin bevestigd wordt dat de taxateur in staat is om een objectieve en onpartijdige *taxatie* te verrichten, en bevoegd is om de *taxatieopdracht* uit te voeren.

Als de taxateur in verband met enig onderdeel van de opdracht materiële assistentie van anderen heeft gekregen, moeten de aard van die assistentie en het belang ervan worden vermeld in het rapport.

Implementatie

1 Een *taxatie* is de verantwoordelijkheid van een individueel lid. RICS staat niet toe dat een *taxatie* wordt opgesteld door een '*bedrijf*', maar het gebruik van 'voor en namens' onder de handtekening van de *verantwoordelijke taxateur* is een aanvaardbaar alternatief.

2 In alle gevallen **moet** de beroepstitel van de ondertekenende taxateur (bv. MRICS) of een andere relevante beroepskwalificatie duidelijk worden gemaakt.

3 De taxateur zou in het rapport moeten vermelden dat deze voldoet aan alle regelgevende of wettelijke criteria voor diens aanstelling. Wanneer dit specifiek wordt vereist, **moet** de taxateur aangeven of deze optreedt als *interne taxateur* of als *externe taxateur*, zoals gedefinieerd in de [Verklarende woordenlijst](#). Voor bepaalde doeleinden kunnen in individuele jurisdicties echter andere definities van deze termen van toepassing zijn, die *moeten* worden erkend in de **opdrachtvoorwaarden** (aangenomen dat de taxateur voldoet aan de criteria van de definitie) en expliciet worden vermeld in het rapport. Wanneer andere criteria voor de status van een taxateur zijn gehanteerd, **moeten** deze opnieuw worden bevestigd, met een verklaring dat de taxateur aan de criteria voldoet.

4 Bij het vaststellen van de mate van materiële betrokkenheid – hetzij eerdere, hetzij huidige of mogelijke toekomstige betrokkenheid – **moet** de taxateur rekening houden met de vereisten van [PS 2 sectie 7](#). Alle openbaarmakingen of verklaringen overeenkomstig [VPS 1 paragraaf 3.2\(a\)\(3\)](#) **moeten** in het *taxatierapport* worden herhaald. Wanneer er geen sprake is van andere materiële betrokkenheid, **moet** dit in het *taxatierapport* worden vermeld. Zie ook [PS 2](#), waarin wordt ingegaan op het oplossen van belangenconflicten.

5 Er zou vermeld moeten worden dat de taxateur en/of het *bedrijf* van de taxateur over voldoende actuele lokale, nationale en (waar nodig) internationale kennis van de specifieke markt beschikt, en de vaardigheden en het inzicht bezit die nodig zijn om de *taxatie* vakbekwaam uit te voeren. Wanneer meer dan één taxateur binnen een *bedrijf* bij de taxatie betrokken is geweest, dient bevestigd te worden dat is voldaan aan [PS 2 paragraaf 2.7](#). Nadere bijzonderheden hoeven echter niet te worden verstrekt.

6 Wanneer de taxateur in het rapport een *taxatie* opneemt die is opgesteld door een andere taxateur of een ander *bedrijf* – hetzij als onderaannemer, hetzij als deskundige *derde* op een of meer onderdelen – wordt verwezen naar [\(j\) subparagraaf 3–4](#) hieronder.

7 In sommige landen of staten kan in de relevante taxatiestandaarden die specifiek voor die jurisdictie gelden, bepaald zijn dat aanvullende informatie over de status van de taxateur openbaar moet worden gemaakt.

b) Identificatie van de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers

Er moet worden vastgesteld welke partij opdracht tot de *taxatie* heeft gegeven en welke andere beoogde partijen kunnen vertrouwen op de resultaten van de opdracht (zie ook [\(j\)](#) hieronder).

Implementatie

1 Het rapport **moet** gericht worden aan de opdrachtgever of diens vertegenwoordigers. De bron van de opdracht en de identiteit van de opdrachtgever **moeten** worden vermeld als deze verschillen van de geadresseerde. Andere bekende gebruikers van het rapport moeten worden genoemd.

2 Voor bepaalde doeleinden kunnen taxateurs aansprakelijkheid jegens *derden* mogelijk niet uitsluiten (zie [PS 2 sectie 5](#)). Eventuele beperkingen op openbaarmaking van een *taxatie* op grond van beperkte informatie of een beperkte opdracht zouden hierin moeten worden opgenomen (zie [VPS 1 paragraaf 3.2\(j\)](#)).

c) Doel van de taxatie

Het *doel van de taxatieopdracht* moet duidelijk worden vermeld.

Implementatie

1 Het rapport **moet** ondubbelzinnig zijn. Wanneer het *doel van de taxatie* door de opdrachtgever niet bekend wordt gemaakt, zou de taxateur na moeten gaan wat de reden daarvan is. In het *taxatierapport* **moet** een passende verklaring worden opgenomen waarin de omstandigheden worden verduidelijkt.

d) Identificatie van het te taxeren object (de te taxeren objecten) en/of recht(en) c.q. verplichting(en)

Het object en/of het recht c.q. de verplichting waarop de *taxatieopdracht* betrekking heeft moet duidelijk worden geïdentificeerd. Mogelijk is er verduidelijking nodig om onderscheid te maken tussen een object en een belang in of het recht op het gebruik van dat object.

Als de *taxatie* een object betreft dat in samenhang met andere objecten wordt gebruikt, moet worden verduidelijkt of die objecten:

- in de *taxatieopdracht* zijn opgenomen;
- niet zijn opgenomen maar verondersteld worden beschikbaar te zijn; of
- niet zijn opgenomen en verondersteld worden niet beschikbaar te zijn.

Als de *taxatie* een fractioneel belang in een object of recht c.q. verplichting betreft, moeten de verhouding van het getaxeerde fractionele belang tot alle andere fractionele belangen en de eventuele verplichtingen van de houders van het fractionele belang aan andere houders van een fractioneel belang worden verduidelijkt.

Er moet met name aandacht worden besteed aan het identificeren van portefeuilles, collecties en groepen objecten. De taxateur moet 'verkaveling' of 'groepering' overwegen - het identificeren van verschillende categorieën vastgoed of objecten - en alle *uitgangspunten of bijzondere uitgangspunten* met betrekking tot de omstandigheden waaronder vastgoed, objecten, rechten c.q. verplichtingen of collecties op de markt kunnen worden gebracht.

Implementatie

1 Het juridische belang in elk object of elk recht c.q. elke verplichting zou moeten worden vermeld. Verduidelijking is essentieel om onderscheid te maken tussen de kenmerken van het object als geheel en het desbetreffende recht of belang dat wordt getaxeerd. Wanneer het object vastgoed betreft, zou tevens moeten worden vermeld in hoeverre lege aanvaarding mogelijk is (indien vereist).

2 Wanneer de objecten in meer dan één land gelegen zijn, **moeten** de objecten in elk land afzonderlijk in het rapport worden vermeld en zou het rapport in de regel zodanig moeten worden ingedeeld dat alle objecten in hetzelfde land worden samengevoegd. Het juridische belang in elk object of elk recht c.q. elke verplichting zou moeten worden vermeld.

3 Wanneer in de *opdrachtvoorwaarden* is bepaald dat objecten of rechten c.q. verplichtingen afzonderlijk worden geïdentificeerd naar gebruik, categorie of klasse, zou het rapport dienovereenkomstig moeten worden ingedeeld.

4 Wanneer er twijfel bestaat over wat onder een afzonderlijk perceel of object wordt verstaan, zou de taxateur in het algemeen de objecten voor *taxatie* moeten ‘verkavelen’, ofwel groeperen, op een wijze die in geval van een werkelijke verkoop van het (de) getaxeerde belang(en) naar alle waarschijnlijkheid zal worden gehanteerd. De taxateur zou de opties echter met de opdrachtgever moeten bespreken en **moet** de gekozen benadering bevestigen in zowel de *opdrachtvoorwaarden* als het rapport. Voor meer informatie over portefeuilles, collecties en groepen objecten, waaronder de indeling van de rapportage, wordt verwezen naar [VPGA 9](#).

e) Basis(es) van waarde

De *basis van waarde* moet geschikt zijn voor het beoogde doel. De herkomst van de definitie van een *basis van waarde* moet worden gerapporteerd of de basis moet worden uitgelegd.

Implementatie

1 De *basis van waarde* **moet** samen met de bijbehorende definitie (maar zonder ondersteunend conceptueel kader of ander verklarend materiaal met betrekking tot deze definitie) integraal in het rapport worden opgenomen.

2 Tenzij anders is overeengekomen in de *opdrachtvoorwaarden* hoeft de taxateur geen *taxatie* te verrichten op grond van een alternatieve *basis van waarde*. Wanneer de *basis van waarde* echter een niet op markt gebaseerd taxatiecijfer is en de *taxatie* wezenlijk verschilt van de *marktwaaarde*, dan kan een toelichting daarop zinvol zijn. Dit is om te waarborgen dat de gebruiker van de *taxatie* erop gewezen is dat, hoewel relevant voor het specifieke doel, de *taxatie* mogelijk niet in verhouding staat tot de prijs die verkregen zou kunnen worden als het object of het recht c.q. de verplichting voor verkoop op de markt zou worden gebracht.

3 Wanneer bij wijze van uitzondering een *taxatie* wordt verricht die betrekking heeft op een toekomstige datum, dan **moet** dit expliciet worden vermeld (zie **paragraaf (f)** hieronder). Dit zou afzonderlijk moeten worden gerapporteerd met de bevestiging dat deze taxatie voldoet aan alle toepasselijke jurisdictionele en/of nationale standaarden. Een prognose kan verschillende vormen aannemen en vormt in de regel op zichzelf geen aparte *basis van waarde*. Maar aangezien prognoses voornamelijk gebaseerd zijn op *bijzondere uitgangspunten*, die al dan niet door feitelijke gebeurtenissen worden ondersteund, hebben deze een ander karakter dan advies met betrekking tot een actuele datum of een datum in het verleden en **mogen niet** als zogenaamd gelijkwaardig vertegenwoordigd worden. In het bijzonder **mag** een prognose **niet** worden aangeduid of gepresenteerd als *marktwaaarde*.

f) Waardepeildatum

De *waardepeildatum* kan afwijken van de datum waarop het *taxatierapport* wordt uitgebracht, of de datum waarop het onderzoek dient te worden uitgevoerd of zijn

afgerond. In voorkomende gevallen moeten deze data duidelijk worden onderscheiden in het rapport.

Implementatie

- 1 De *waardepeildatum* moet worden vermeld (zie [VPS 1 paragraaf 3.2\(h\)](#)).
- 2 Als zich in de marktomstandigheden of in de omstandigheden van een perceel, object, of portefeuille een materiële verandering heeft voorgedaan tussen de *waardepeildatum* (wanneer deze eerder valt dan de *rapportdatum*) en de *rapportdatum*, dan zou de taxateur daarop moeten wijzen. In voorkomende gevallen kan het bovendien raadzaam zijn dat de taxateur de opdrachtgever wijst op het feit dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat een *taxatie* die op een bepaalde datum is verricht mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.
- 3 Bij het verstrekken van een waardeprognose moet extra zorgvuldig te werk worden gegaan, zodat de opdrachtgever begrijpt dat de daadwerkelijke waarde op de toekomstige datum, ongeacht welke basis wordt gehanteerd, kan afwijken van de gerapporteerde waarde en daarvan bijna zeker zal afwijken als de toestand van het object of de situatie van de markt op dat moment verschilt van de *bijzondere uitgangspunten* op het moment van de prognose. Zie ook **paragraaf (e)(3)** hierboven.

g) Reikwijdte van het onderzoek

De reikwijdte van het uitgevoerde onderzoek, inclusief de beperkingen op dat onderzoek, zoals vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)*, moet in het rapport worden vermeld.

Implementatie

- 1 Wanneer het object een vastgoedbelang is, **moeten** in het rapport de datum en de omvang van de *inspectie* worden vermeld, en moeten ook de delen van het perceel worden genoemd waartoe geen toegang mogelijk was (zie [VPS 4](#)). Soortgelijke stappen, die passen bij de betrokken objectklasse, zouden ondernomen moeten worden met betrekking tot materiële *persoonlijke eigendommen*.
- 2 Als de *taxatie* is verricht zonder de mogelijkheid om een adequate *inspectie* (zie [VPS 4 paragraaf 1.2 en 1.7](#)) of gelijkwaardige controle uit te voeren, dan **moet** de taxateur dat duidelijk maken.
- 3 In geval van een *hertaxatie* zou in het rapport tevens melding moeten worden gemaakt van eventuele overeenkomsten over een uit te voeren *inspectie* van het perceel of de frequentie daarvan (zie [VPS 4](#)).
- 4 Wanneer een substantieel aantal objecten wordt getaxeerd, is een algemene verklaring over deze aspecten (d.w.z. met betrekking tot de *inspectie*) aanvaardbaar, mits de verklaring niet misleidend is.

5 Wanneer het object geen vastgoedobject of materieel *persoonlijk eigendom* is, zou in het rapport met name moeten worden vermeld in hoeverre een onderzoek mogelijk was.

6 Wanneer de *taxatie* wordt uitgevoerd op basis van beperkte informatie of een *hertaxatie* zonder *inspectie* betreft, **moeten** in het rapport alle bijzonderheden van de beperking worden opgenomen (zie ook [VPS 1 paragraaf 3.2\(i\)](#)).

h) Aard en bron(nen) van de informatie waarop de taxateur zich baseert, waaronder de voornaamste gehanteerde gegevensbronnen en inputparameters

De aard en de bron van de relevante informatie waarvan in het *taxatieproces* is uitgegaan, en de mate waarin stappen zijn ondernomen om die informatie te verifiëren, moeten openbaar gemaakt worden.

Voor zover de door de opdrachtgever of een andere partij verstrekte informatie niet door de taxateur is geverifieerd, zou dit duidelijk moeten worden vermeld onder verwijzing, voor zover van toepassing, naar een eventuele verklaring van die partij.

In dit verband wordt 'informatie' zodanig geïnterpreteerd dat daaronder ook gegevens en soortgelijke inputparameters worden verstaan.

Implementatie

1 Wanneer de opdrachtgever informatie heeft verstrekt waarop de taxateur zich dient te baseren, heeft de taxateur de verantwoordelijkheid om duidelijk aan te geven dat de informatie in overeenstemming is met of opgenomen is in de *opdrachtvoorwaarden* (zie [VPS 1](#)) en, waar mogelijk, de bron ervan te vermelden. In elk geval **moet** de taxateur beoordelen in hoeverre de te verstrekken informatie betrouwbaar is en of verdere redelijke stappen nodig zijn om dit te verifiëren.

2 Als de *taxatie* is uitgevoerd zonder informatie die normaliter beschikbaar is of beschikbaar wordt gesteld, dan **moet** de taxateur dat duidelijk maken. De taxateur **moet** in het rapport tevens aangeven of verificatie (indien mogelijk) nodig is van de informatie of *uitgangspunten* waarop de *taxatie* is gebaseerd, dan wel of informatie die als essentieel wordt beschouwd niet is verstrekt.

3 Als dergelijke te verifiëren informatie of *uitgangspunten* essentieel zijn voor het bedrag van de *taxatie*, **moet** de taxateur duidelijk maken dat de opdrachtgever niet op de *taxatie* zou moeten vertrouwen zonder die verificatie (zie [VPS 1 paragraaf 3.2\(j\)](#)). In geval van *hertaxatie* zou een overzicht moeten worden opgenomen van alle door de opdrachtgever gemelde materiële veranderingen of een verklaring dat het *uitgangspunt* is gehanteerd dat er geen materiële veranderingen zijn geweest.

4 De opdrachtgever mag van de taxateur verwachten dat deze advies geeft en omgekeerd kan de taxateur advies willen geven over juridische kwesties die van invloed zijn op de *taxatie*. In deze omstandigheden **moet** de taxateur alle informatie in het rapport vermelden die door de juridische adviseurs van de opdrachtgever of andere belanghebbenden moet worden geverifieerd, voordat op de *taxatie* kan worden vertrouwd of deze kan worden gepubliceerd.

5 In het rapport zou alle aanvullende informatie moeten worden vermeld die beschikbaar is voor of is vastgesteld door de taxateur, en die als cruciaal wordt beschouwd om de opdrachtgever in staat te stellen de *taxatie* te begrijpen en te gebruiken. Daarbij moet rekening worden gehouden met het doel waarvoor de *taxatie* is opgesteld.

6 De motivering achter het oordeel van de taxateur ten aanzien van de algemene betrouwbaarheid en kwaliteit van belangrijke gegevens, inputparameters, wijzigingen en *uitgangspunten* **moet** door de taxateur in het rapport worden vastgelegd. Dit zou de bronnen moeten bevatten, alsook de procedures en beredenering van de taxateur om bepaalde gegevens, *uitgangspunten*, wijzigingen en inputparameters te hanteren.

i) Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

Alle *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten* moeten duidelijk worden vermeld.

Implementatie

1 Alle *uitgangspunten* en eventuele *bijzondere uitgangspunten* **moeten** volledig in het rapport worden opgenomen, samen met eventuele voorbehouden die nodig kunnen zijn en een verklaring dat ze met de opdrachtgever zijn overeengekomen. Zowel in de conclusie van de *taxatie* als in de samenvatting (indien opgenomen) zouden alle *bijzondere uitgangspunten* die zijn gehanteerd om tot het gerapporteerde bedrag te komen, expliciet moeten worden vermeld. Wanneer de *uitgangspunten* in verschillende landen of staten variëren, **moet** dat in het rapport duidelijk worden gemaakt.

j) Beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport

Wanneer het nodig of wenselijk is om beperkingen te stellen aan het gebruik van de *taxatie* of aan wie deze mag gebruiken, moet dit worden vermeld.

Implementatie

1 De taxateur **moet** melding maken van het toegelaten gebruik, en de toegestane verspreiding en publicatie van de *taxatie*.

2 Er kan overeengekomen zijn dat een rapport volledig of in een ingekorte gepubliceerde verklaring kan worden gepubliceerd, bijvoorbeeld in de jaarrekening van een bedrijf, maar het is gebruikelijker dat er alleen naar wordt verwezen. In dit geval is het essentieel dat de taxateur de gepubliceerde verklaring of eventuele verwijzingen daarnaar goedkeurt om te waarborgen dat alle verwijzingen juist zijn en dat de lezer niet wordt misleid.

3 Als is overeengekomen dat er een ingekorte gepubliceerde verklaring vereist is, zou de conceptverklaring als een afzonderlijk document moeten worden opgesteld en tegelijk met het rapport aan de opdrachtgever moeten worden verstrekt. De inhoud van de verklaring kan onderworpen zijn aan regels van lokale toezichthoudende instanties, maar de verklaring zou de volgende minimuminformatie moeten bevatten:

- de naam en de kwalificatie van de taxateur of het *bedrijf* van de taxateur;
- de vermelding of de taxateur een *interne taxateur* of *externe taxateur* is en, indien vereist, dat aan de specifieke criteria met betrekking tot deze status is voldaan;

- de *waardepeildatum* en de *basis (of bases) van waarde*, samen met eventuele *bijzondere uitgangspunten*;
- een toelichting op de mate waarin de waarden rechtstreeks zijn bepaald op basis van marktbewijs of zijn geraamd met behulp van andere *taxatiemethoden*;
- een bevestiging dat de *taxatie* overeenkomstig deze standaarden is uitgevoerd, of de mate van en de reden(en) voor *afwijking* daarvan; en
- een verklaring waarin wordt aangegeven óf en welke delen van het rapport door een andere taxateur of deskundige zijn opgesteld.

4 Bij *taxaties* waarmee een publiek belang is gediend, of die kunnen worden gebruikt door andere partijen dan de opdrachtgever die het rapport heeft laten opstellen of aan wie het rapport is gericht, **moet** de taxateur aanvullende informatie verstrekken in het *taxatierapport* en in alle gepubliceerde verwijzingen daarnaar. Deze informatie is vermeld in [PS 2 sectie 5](#).

5 Onder 'publicatie' wordt niet verstaan dat het rapport of het *taxatiecijfer* beschikbaar wordt gesteld aan een hypotheekaanvrager of hypotheeknemer.

6 De taxateur zou de juistheid van ander te publiceren relevant materiaal met betrekking tot het vastgoed of de *taxatie* moeten controleren.

7 De taxateur wordt ook aangeraden het hele document te lezen waarin het rapport of de verwijzing moet worden gepubliceerd, om te voorkomen dat andere zaken of adviezen waarvan de taxateur op de hoogte kan zijn onjuist worden weergegeven.

8 De taxateur zou vóór publicatie een kopie van de laatste drukproef van het document of de verwijzing moeten opvragen en die drukproef bij diens toestemmingsbrief moeten voegen. Aan druk van andere partijen of pogingen de taxateur te overreden diens tekenbevoegdheid te delegeren, zou de taxateur weerstand moeten bieden.

9 De taxateur mag commercieel gevoelige informatie weglaten uit een rapport dat volledig wordt gepubliceerd, mits de wettelijke vereisten die in een bepaald land van toepassing zijn in acht worden genomen.

10 Er kan een advies worden gegeven dat, bij opname in een openbaar document, van invloed kan zijn op een zaak die onderwerp van een geschil is, waarover wordt onderhandeld of waarvoor bepaalde rechten tussen de eigenaar en een *derde* zijn overeengekomen (bijvoorbeeld een advies over de huurwaarde of kapitaalwaarde van een perceel waarvan de huur op korte termijn wordt herzien). Het rapport kan ook informatie over de activiteiten van een bedrijf bevatten die zich in de regel niet in het publieke domein bevindt. Dergelijke informatie is commercieel gevoelig en de opdrachtgever moet beslissen, behoudens goedkeuring van de accountants en regelgevende instanties, of deze zou moeten worden opgenomen in de publicatie.

11 In de gepubliceerde verwijzing **moet** de taxateur verwijzen naar de omissie(s), en vermelden dat de betreffende informatie is weggelaten op uitdrukkelijke aanwijzing van de

opdrachtgever en met goedkeuring van de regelgevende instantie en/of de accountants. Zonder deze mededeling kan de taxateur onbedoeld in een situatie terechtkomen waarin deze ten onrechte aan kritiek blootstaat.

12 Wanneer niet het volledige rapport wordt gepubliceerd, **moet** in de gepubliceerde verklaring worden verwezen naar eventuele *bijzondere uitgangspunten* en aanvullende *taxaties*. Evenzo zou in gepubliceerde documenten een toereikende verwijzing naar eventuele *afwijkingen* moeten worden opgenomen.

13 In elk geval is het de verantwoordelijkheid van de taxateur om te bepalen wat onder 'toereikende verwijzing' wordt verstaan. Een verwijzing wordt niet als 'toereikend' beschouwd als de lezer niet gewezen wordt op zaken die van wezenlijk belang zijn voor de basis of het bedrag van de *taxatie*, of als het risico bestaat dat de lezer wordt misleid.

14 Van een taxateur wordt verwacht dat deze normaliter geen toestemming geeft voor publicatie van een toekomstige waarde. Wanneer in uitzonderingsgevallen toch toestemming wordt gegeven, zou er nauwlettend op moeten worden toegezien dat alle bijbehorende voorbehouden of disclaimers accuraat worden weergegeven.

k) Bevestiging dat de taxatie is uitgevoerd overeenkomstig IVS en/of RICS wereldwijde standaarden van het Red Book

De taxateur zou moeten bevestigen:

- dat de *taxatie* is uitgevoerd overeenkomstig IVS en dat alle significante inputparameters door de taxateur zijn beoordeeld en geschikt zijn bevonden voor de verrichte *taxatie*;

of (afhankelijk van de specifieke eisen van de opdrachtgevers)

- dat de *taxatie* is uitgevoerd overeenkomstig *RICS Wereldwijde Taxatiestandaarden*, waarin IVS en (indien van toepassing) de relevante nationale of jurisdictionele aanvulling van RICS zijn opgenomen. Waar passend kan deze bevestiging worden ingekort en kan eenvoudigweg naar RICS wereldwijde standaarden van het Red Book worden verwezen.

In het geval dat de wereldwijde standaarden van het Red Book van toepassing zijn, moet een begeleidende notitie en een toelichting op eventuele *afwijkingen* van de wereldwijde standaarden van het Red Book worden opgenomen. *Afwijkingen* zijn niet gerechtvaardigd als deze tot een misleidende *taxatie* leiden.

Implementatie

1 Er is geen wezenlijk verschil in uitkomst tussen de bovengenoemde vormen van bevestiging, die kunnen worden gebruikt overeenkomstig de eisen van de *taxatieopdracht*. Sommige opdrachtgevers willen expliciet bevestigd zien dat de *taxatie* is uitgevoerd overeenkomstig IVS, en daaraan kan in dat geval worden voldaan. In alle andere gevallen brengt de bevestiging dat de *taxatie* overeenkomstig RICS wereldwijde standaarden van het Red Book is uitgevoerd, de dubbele zekerheid met zich mee dat aan IVS en aan RICS wereldwijde standaarden van het Red Book is voldaan.

2 Verwijzingen naar RICS wereldwijde standaarden van het Red Book zonder verwijzing naar het jaar van uitgifte zullen worden opgevat als verwijzingen naar de versie van de RICS-standaarden die van kracht is op de *waardepeildatum*, mits deze datum op of voor de datum van ondertekening van het rapport ligt.

3 In de verklaring van overeenstemming zou moeten worden gewezen op eventuele *afwijkingen* van RICS wereldwijde standaarden van het Red Book (zie [PS 1 sectie 6](#)).

4 Wanneer taxatiestandaarden zijn gevolgd die specifiek zijn voor een bepaalde jurisdictie, kan een formele verklaring van naleving van die jurisdictionele standaarden worden toegevoegd.

5 Wanneer de taxateur in het rapport een *taxatie* opneemt die is opgesteld door een andere taxateur of een ander *bedrijf* – hetzij als onderaannemer, hetzij als deskundige *derde* – dan **moet** worden bevestigd dat dergelijke *taxaties* zijn opgesteld overeenkomstig deze wereldwijde standaarden of andere standaarden die in de specifieke omstandigheden van toepassing kunnen zijn.

6 De taxateur kan worden gevraagd een *taxatie* op te nemen waarvoor de opdrachtgever rechtstreeks opdracht heeft gegeven. In deze gevallen **moet** de taxateur zich ervan hebben vergewist dat een dergelijk rapport is opgesteld overeenkomstig deze standaarden.

I) Taxatiebenadering en motivering, waaronder de gehanteerde taxatiemethode(n) en ingewikkelde of eigen modellen

Om het *taxatiecijfer* in zijn context te kunnen begrijpen, moeten de gehanteerde benadering(en), en de toegepaste methode(s) en model(len), de gebruikte belangrijkste inputparameters en de hoofdredenen voor de bereikte conclusies in het rapport worden vermeld.

Dit vereiste is niet van toepassing wanneer specifiek is overeengekomen en in de *opdrachtvoorwaarden (omvang werkzaamheden)* is vastgelegd dat een rapport wordt verstrekt zonder motivering of andere ondersteunende informatie.

Implementatie

1 Wanneer verschillende *taxatiebenaderingen* en *uitgangspunten* vereist zijn voor verschillende objecten, is het belangrijk dat deze afzonderlijk worden geïdentificeerd en gerapporteerd.

2 Voor een onderscheid tussen benadering en methode, zie [VPS 3 sectie 1](#). Hoe uitgebreid deze individuele opdrachten worden beschreven zou in verhouding moeten staan tot de taak, en erop gericht zijn de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers een beter inzicht te geven. De ondersteunende redenen, ofwel de grondredenen, voor de conclusies die bereikt worden, zouden, waar relevant, een toelichting moeten bevatten wanneer er wordt afgeweken van de gebruikelijke praktijken binnen de professie.

3 Raadpleeg [VPS 5](#) met betrekking tot het gebruik van *taxatiemodellen*. Een *taxatiemodel* is een tool die gebruikt wordt voor een kwantitatieve implementatie van een *taxatiemethode* en die inputparameters omzet in outputs voor gebruik in de ontwikkeling van een waarde.

4 In het geval dat er sprake is van objecten en/of rechten c.q. verplichtingen die belangen in *vastgoed* hebben, willen we de aandacht vestigen op [VPS 4 sectie 1.5](#).

m) Bedrag van de taxatie(s)

Dit moet worden uitgedrukt in de toepasselijke valuta.

Implementatie

1 In de hoofdtekst van het rapport **moet** het waardeoordeel in woorden en in cijfers worden opgenomen.

2 Wanneer de *taxatieopdracht* enkele objecten omvat die in verschillende gebruikscategorieën of geografische locaties vallen, is de wijze van rapportage van de *taxatie* – per object of anderszins – afhankelijk van het doel van de *taxatie*, de omstandigheden en de voorkeur van de opdrachtgever. Wanneer een portefeuille objecten met verschillende bezitsvormen bevat, kan een subtotaal van de waarde van de bezitsgroepen en de totale waarde worden vermeld.

3 Een entiteit zal in de regel verlangen dat de waarde van objecten en/of rechten c.q. verplichtingen wordt uitgedrukt in de valuta van het land waarin zij is gevestigd. In het kader van de *jaarverslaggeving* wordt dit de ‘rapportagevaluta’ genoemd. Ongeacht de locatie van de opdrachtgever **moeten taxaties** worden opgesteld in de valuta van het land waarin het object of het recht c.q. de verplichting is gelegen.

4 Wanneer de opdrachtgever verlangt dat de *taxatie* wordt omgerekend in een andere valuta (bijvoorbeeld de rapportagevaluta), dan is de te hanteren wisselkoers de slotkoers (ook wel ‘spot rate’ genoemd) op de *waardepeildatum*, tenzij anders wordt overeengekomen.

5 Wanneer in de *taxatieopdracht* is vastgelegd dat het waardeoordeel in meer dan één valuta moet worden gerapporteerd (bijvoorbeeld bij grensoverschrijdende *portefeuilletaxaties*), **moeten** in het waardeoordeel de gehanteerde valuta's worden vermeld en **moet** het bedrag in woorden en cijfers worden aangegeven in de hoofdtekst van het rapport. Bovendien zou als wisselkoers de koers op de *waardepeildatum* moeten worden gehanteerd, en dit **moet** in het *taxatierapport* worden vermeld.

6 Als de individuele objecten en hun waarden in één of meer bijlagen bij het rapport worden vermeld, **moet** een overzicht van de waarden worden opgenomen in de hoofdtekst van het rapport.

7 Als zich in de marktomstandigheden, of in de omstandigheden van een object of portefeuille, een materiële verandering heeft voorgedaan tussen de *waardepeildatum* (wanneer deze eerder valt dan de *rapportdatum*) en de *rapportdatum*, dan zou de taxateur daarop moeten wijzen. In voorkomende gevallen kan het bovendien raadzaam zijn dat de taxateur de opdrachtgever wijst op het feit dat waarden in de loop van de tijd veranderen en dat een *taxatie* die op een bepaalde datum is verricht mogelijk niet geldig is op een eerdere of latere datum.

8 Er kan sprake zijn van 'negatieve waarden' en verplichtingen. Deze **moeten** altijd afzonderlijk worden vermeld. Ze zouden niet verrekend mogen worden.

n) Datum van het taxatierapport

De datum waarop het rapport wordt uitgebracht moet worden vermeld. Deze datum kan afwijken van de *waardepeildatum* (zie bovenstaand punt (f)).

o) Toelichting op eventuele materiële taxatieonzekerheid (MTO) met betrekking tot de taxatie wanneer het essentieel is om duidelijkheid te verschaffen aan de taxatiegebruiker

Implementatie

1 Deze eis is alleen verplicht wanneer de onzekerheid materieel is. In dit verband wordt onder 'materieel' verstaan de mate van onzekerheid in een *taxatie* die buiten alle parameters valt die normaliter kunnen worden verwacht en geaccepteerd.

2 Alle *taxaties* zijn professionele (oordelen) opinies op een vermelde *basis van waarde*, in combinatie met alle passende *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten*, die eveneens vermeld **moeten** worden (zie [VPS 2](#)) – een *taxatie* is geen feit. Zoals bij alle oordelen zal de mate van subjectiviteit onvermijdelijk van geval tot geval verschillen, net als de mate van 'zekerheid'. Zo is het bijvoorbeeld onwaarschijnlijk dat het oordeel van de taxateur over de *marktwaaarde* exact overeenkomt met de prijs die bij een daadwerkelijke verkoop op de *waardepeildatum* zou worden gerealiseerd, zelfs als alle omstandigheden waarop de definitie van *marktwaaarde* en de *uitgangspunten voor de taxatie* zijn gebaseerd identiek zouden zijn aan de omstandigheden van een daadwerkelijke verkoop. Bij de meeste *taxaties* zal een zekere variatie (een verschil in professioneel oordeel) optreden, een principe dat door de rechterlijke instanties in een groot aantal jurisdicties wordt erkend.

3 Om ervoor te zorgen dat de gebruiker de *taxatie* begrijpt en vertrouwt, is duidelijkheid en transparantie nodig. Dat is ook de reden voor de algemene eis in bovenstaande subsectie (m) dat de gehanteerde benadering of benaderingen, de (primaire) belangrijkste inputparameters en de hoofdredenen voor de bereikte conclusies in het rapport moeten worden vermeld, zodat de gebruiker het *taxatiecijfer* in zijn context kan begrijpen. Hoeveel uitleg en detail nodig is als het gaat om het ondersteunende bewijs, de *taxatiebenadering* en de specifieke marktcontext is een kwestie van inschatting in individuele gevallen.

4 *Taxaties* zullen in de regel niet meer uitleg of verduidelijking vereisen dan de in bovenstaande paragraaf 3 bedoelde algemene eis. In sommige gevallen kan de mate van onzekerheid over het gerapporteerde *taxatiecijfer* echter groter zijn dan normaal, en wanneer die onzekerheid materieel is, wat uitdrukkelijk in het rapport vermeld zou moeten worden, **moet** nader passend commentaar worden toegevoegd om te voorkomen dat het rapport een verkeerde indruk wekt. Taxateurs zouden een dergelijke verklaring waarin blijk wordt gegeven van minder vertrouwen in een *taxatie* dan normaal niet mogen beschouwen als een teken van zwakte. Het is geen kritiek op hun professionele vaardigheden of oordeelsvermogen, maar een kwestie die volstrekt terecht openbaar wordt gemaakt. Integendeel, als het niet wijzen op materiële onzekerheid bij een opdrachtgever de indruk

zou wekken dat meer gewicht aan het oordeel kan worden toegekend dan gerechtvaardigd is, dan zou het rapport misleidend zijn.

5 Raadpleeg voor verdere richtlijnen over materiële taxatieonzekerheid (MTO) [VPGA 10](#).

p) Verklaring waarin eventuele overeengekomen beperkingen van aansprakelijkheid zijn uiteengezet

Implementatie

1 De kwesties van risico, aansprakelijkheid en verzekering zijn nauw met elkaar verbonden. In afwachting van richtlijnen die wereldwijd van toepassing zijn, zouden leden de [meest recente RICS richtlijnen](#) voor hun jurisdictie moeten raadplegen.

q) Belangrijke factoren op het gebied van milieu, maatschappij en governance (ESG) die gehanteerd en overwogen worden

Taxateurs moeten de overweging van belangrijke *ESG-factoren* en hun impact op de conclusie en/of motivering achter de *taxatie* identificeren, vermelden en documenteren.

Als het om belangrijke *ESG-aspecten* gaat die invloed hebben op een *taxatie*, zou de taxateur redelijke kennis moeten hebben van de relevante *ESG-kaders en -wetten* voor de desbetreffende *taxatie* die wordt ondernomen.

Voor *ESG-overwegingen* zijn vaak kwalitatieve en/of kwantitatieve rapporten en *documentatie* vereist. Ze kunnen mogelijkheden en/of risico's vertegenwoordigen waarmee rekening gehouden dient te worden.

ESG-factoren die buiten de omvang van de overeengekomen *opdrachtvoorwaarden* vallen en/of als niet significant worden beschouwd naar redelijk professioneel oordeel van de taxateur, hoeven niet gerapporteerd of *gedocumenteerd* te worden.

Significante *ESG-factoren* die worden overwogen voor wat betreft hun impact op de *taxatie* en het *taxatierapport*, zouden niet beschouwd moeten worden als een *ESG-risicobeoordeling*, noch voor enig ander gebruik buiten datgene dat binnen de omvang van de *taxatie* valt.

Implementatie

1 Voorbeelden van *ESG-factoren* voor alle objectklassen zijn opgenomen in IVS 104 Gegevens en inputparameters: Appendix. Deze kunnen al dan niet significant zijn, afhankelijk van de *taxatie*.

2 Hoe relevant en significant *ESG-factoren* zijn, hangt af van de objecten of rechten c.q. verplichtingen die getaxeerd worden, alsook van het *taxatiedoel* en de *basis van waarde*. Sommige factoren zijn alleen relevant in bepaalde locaties en *taxatieomstandigheden*. Significante *ESG-overwegingen* zouden in verhouding moeten staan tot de *taxatieopdracht*. Voor sommige *ESG-factoren* kunnen aanvullende en meer gedetailleerde overwegingen nodig zijn, afhankelijk van het type *taxatie*. De onderstaande VPGA's bevatten specifieke *ESG-overwegingen* voor bepaalde *taxatiedoeleinden* en typen objecten.

Deel 5: Taxatieaanbevelingen – toepassingen

VPGA 1 Taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving

1 Reikwijdte

1.1 In deze VPGA komen richtlijnen over *taxaties* aan bod die een vereiste kunnen zijn voor de *jaarverslaggeving*. De aanbevelingen bieden een overzicht van de gangbare onderdelen van een jaarverslag, zaken die de taxateur dient te overwegen bij het overeenkomen van de *opdrachtvoorwaarden* voor dit soort werkzaamheden, evenals aanvullende zaken die in het rapport dienen te worden vermeld. Vervolgens wordt een samenvatting gegeven van de *International Financial Reporting Standards* (IFRS). Deze kunnen inputparameters vereisen voor *taxatie* van verschillende soorten objecten of rechten c.q. verplichtingen, om aan specifieke boekhoudkundige vereisten te voldoen.

1.2 Taxateurs worden eraan herinnerd dat de standaarden voor jaarverslaggeving altijd in ontwikkeling blijven. Ze zouden daarom op de hoogte moeten blijven van, en moeten verwijzen naar, de actuele standaard die van toepassing is op de rapportagedatum.

2 Achtergrond

2.1 Financiële rapporten, ook wel bekend als *jaarverslagen*, bieden informatie over de financiële positie, prestaties en veranderingen in die financiële positie van een entiteit. Deze informatie is nuttig voor het management, de eigenaren en andere stakeholders bij het nemen van economische besluiten. Een entiteit kan een instantie of organisatie met of zonder rechtspersoonlijkheid zijn. In de meeste jurisdicties zijn periodieke financiële rapporten, opgesteld conform gespecificeerde standaarden voor jaarverslaggeving, doorgaans wettelijk vereist voor allerlei soorten entiteiten.

2.2 In een volledig financieel jaarverslag komen meestal de volgende zaken aan bod:

- Een balans, ook wel een 'verklaring van de financiële positie' genoemd, waarin de objecten, rechten c.q. verplichtingen en het vermogen van de eigenaren op een bepaald tijdstip worden verklaard;

- Een resultatenrekening, ook wel een 'overzicht van het totaalresultaat' of 'winst-en-verliesrekening' genoemd, waarin het inkomen, de uitgaven en winst over een bepaalde periode uiteengezet worden;
- Een vermogensopstelling of overzicht van ingehouden winsten, waarin veranderingen in het vermogen van de entiteit gedurende een bepaalde periode worden weergegeven;
- Een kasstroomoverzicht dat de kasstromen van een entiteit weergeven, met name voor de operationele, beleggings- en financieringsactiviteiten;
- Opmerkingen bij bovengenoemde zaken.

2.3 IFRS zijn wereldwijd de meest toegepaste standaarden voor jaarverslaggeving en bevatten specifieke vereisten voor *taxatie*, welke in deze VPGA aan bod komen. Leden zouden echter moeten opmerken dat de nationale standaarden ook veel gebruikt worden, zeker voor kleinere, particuliere entiteiten en de meeste openbare entiteiten. Hoewel het niet werkbaar is om in een document met internationale richtlijnen te verwijzen naar nationale standaarden, komen ze veelal overeen met IFRS. De gegeven richtlijnen kunnen daarom relevant zijn voor *taxaties* die gebruikt worden voor andere standaarden voor jaarverslaggeving dan IFRS.

2.4 *Taxaties* kunnen nodig zijn als onderbouwing van informatie die verzameld wordt voor financiële jaarverslagen. Het is daarom belangrijk dat de taxateur de verschillende boekhoudkundige vereisten kent waarvoor die *taxaties* nodig kunnen zijn, naast de toepasselijke *taxatiecriteria*. Enkele voorbeelden van verschillende doeleinden waarvoor *taxaties* vereist kunnen zijn in financiële rapporten: meting van een object of recht c.q. verplichting voor opname in een balans, vaststelling wat het aandeel van de aankoop prijs van een overgenomen bedrijf is per opgenomen object daarin, tests op waardevermindering en berekening van afschrijvingskosten in een winst-en-verliesrekening.

2.5 Deze VPGA biedt informatie over de verschillende doeleinden waarvoor *taxatieadvies* vereist kan zijn voor het opstellen van *financiële verklaringen*, alsook over de verschillende bases, *uitgangspunten* en benaderingen die eventueel vereist of toegestaan zijn bij *taxaties*. Tenzij taxateurs over de juiste bevoegdheden beschikken, zouden ze erop moeten letten om hun diensten te beperken tot het verstrekken van het vereiste *taxatieadvies*. Ze zouden bijvoorbeeld niet moeten adviseren hoe dit advies gebruikt wordt in *financiële jaarverslagen*, behalve wanneer ze een gepubliceerde verwijzing naar hun eigen *taxatie* goedkeuren.

3 Naleving van taxatiestandaarden

3.1 IVS 101 vereist dat de overeengekomen omvang van de werkzaamheden voor een *taxatie* gepast is voor het beoogde gebruik daarvan. Indien de opdracht is om een *taxatie* te verstrekken voor gebruik in de jaarverslaggeving, dient de taxateur op de hoogte te zijn van het specifieke boekhoudkundige doel waarvoor de *taxatie* vereist is. De volgende bijkomende punten dienen eventueel overwogen te worden bij het opstellen en overeenkomen van de omvang van de werkzaamheden, om aan IVS 101 en [VPS 1](#) te voldoen:

- Bevestiging van hoe het object wordt gebruikt of geclassificeerd door de entiteit die verslag uitbrengt. De vereiste boekhoudkundige behandeling en het daaraan gekoppelde *taxatieadvies* voor identieke of vergelijkbare objecten kunnen afwijken al naargelang die objecten gebruikt worden door een entiteit, bijvoorbeeld wordt het aangehouden als investering of voor de productie, of betreft het overtollige activa of inventaris dat verkocht zal worden;
- Identificatie van de Financial Reporting Standards (FRS), waaronder de standaarden voor het specifieke boekhoudkundige doel waarvoor de *taxatie* vereist is;
- Als een object samen met andere, afzonderlijk identificeerbare objecten gebruikt wordt, dient overeengekomen te worden welke 'boekhoudkundige eenheid' gehanteerd wordt, d.w.z. hoe de bijbehorende objecten samengevoegd of opgesplitst zullen worden ten behoeve van de *taxatie*;
- *Bases van waarde* die vereist wordt door de desbetreffende boekhoudkundige standaard. *Reële waarde*, zoals gedefinieerd in IFRS 13, is de meest gebruikelijke, maar andere bases worden ook wel vereist;
- Bevestiging van de *uitgangspunten* die gehanteerd worden. Deze dienen de toepasselijke standaarden voor het boekhoudkundige doeleinde te reflecteren, welke op hun beurt weer afhangen van het gebruik of beoogde gebruik van het object door de entiteit. Mits de opdrachtgever objecten als overtollig heeft verklaard of het management van plan is om het bedrijf op te heffen, is het doorgaans gepast om het *uitgangspunt* te hanteren dat het object (de objecten) in gebruik zal (zullen) blijven als onderdeel van het bedrijf waarvan het (ze) deel uitmaakt (uitmaken);
- Beperkingen op het gebruik, de verspreiding en de publicatie van het rapport. Het is gebruikelijk dat taxateurs verwijzingen naar of publicatie van hun *taxaties* beperken zonder deze eerst goed te keuren. Een belangrijk punt hierbij is dat een verzoek om een opdrachtgever te voorzien van een *taxatie* ten behoeve van de jaarverslaggeving niet automatisch betekent dat die *taxatie* in het gepubliceerde rapport zal verschijnen. Sterker nog, IFRS bepaalt dat het enige niet-financiële object waarvan op elke rapportagedatum de *reële waarde* gemeten moet worden *beleggingsvastgoed* is; zie IAS 40. Zoals toegelicht in deze VPGA kan het zijn dat *taxatieadvies* enkel en alleen vereist is als één inputparameter in de berekening door de entiteit van een cijfer dat vereist wordt door de FRS, of om te beslissen welke van de toegestane alternatieve waarderingsmogelijkheden die entiteit zal gebruiken. Als de opdrachtgever echter aangeeft de *taxatie* te willen publiceren of ernaar te verwijzen in diens gepubliceerde, financiële rapport, dan **moet** een bepaling in de voorwaarden worden opgenomen dat eventueel gepubliceerde verwijzingen eerst goedgekeurd moeten worden door de taxateur binnen de context waarin die zouden verschijnen. ([VPS 1 sectie 3.2\(m\)](#));
- De mate waarin de taxateur verplicht is om vragen van de accountant van de entiteit te beantwoorden over de *taxatie*. (Zie [VPGA 11](#).)

3.2 Er zou op gewezen moeten worden dat het doorgaans niet gepast is om een *taxatie* te verstrekken op basis van een *bijzonder uitgangspunt*, want alle objecten en rechten

c.q. verplichtingen zouden 'in de huidige staat' op de desbetreffende rapportagedatum gewaardeerd moeten worden. Eén uitzondering daarop betreft een lease van een object tussen de entiteit die verslag uitbrengt en een dochteronderneming of aangesloten bedrijf, waarbij mogelijk het *bijzondere uitgangspunt* vereist is dat de lease beëindigd werd op de rapportagedatum om een verkeerde weergave van de objectwaarde te voorkomen.

3.3 Naast de minimumeisen in [VPS 6](#) zou een *taxatierapport* ten behoeve van de jaarverslaggeving, waar van toepassing, het volgende moeten bevatten:

- gepaste verwijzingen naar zaken die in de omvang van de werkzaamheden worden genoemd, zoals hierboven uiteengezet;
- alle informatie die de entiteit die verslag uitbrengt vereist is bekend te maken over de *taxatie* volgens de relevante FRS. Voorbeelden van vereiste bekendmakingen over waarderingen van de *reële waarde* zijn onder meer de methoden en aanzienlijke *uitgangspunten* die in de waardering worden gehanteerd, en of de waardering werd bepaald door waarneembare prijzen of recente markttransacties. Sommige standaarden vereisen bovendien informatie over de gevoeligheid van de waardering voor veranderingen in significante inputparameters;
- de gevolgen van gehanteerde *uitgangspunten* zouden in het rapport bekendgemaakt moeten worden, indien de gevolgen voor de waarde van die *uitgangspunten* materieel zijn;
- er **moet** een conceptverklaring worden opgesteld en bijgevoegd aan het rapport, samen met een bepaling dat de taxateur het gebruik daarvan goedkeurt in de context van het voorgestelde financiële verslag, indien is overeengekomen dat de opdrachtgever mogelijk een gepubliceerde verwijzing naar de *taxatie* en degene die hem heeft opgesteld zal bijvoegen. ([VPS 6 sectie 2.2\(j\)](#));

4 Richtlijnen bij bepaalde IFRS

4.1 IFRS zijn de standaarden en interpretaties die door de International Accounting Standards Board (IASB) en de International Sustainability Standards Board (ISSB) zijn uitgegeven. Deze standaarden omvatten:

- a** International Accounting Standards. De standaarden die voor 2001 werden uitgegeven zijn aangeduid met het voorvoegsel IAS en de standaarden die later werden uitgegeven met IFRS;
- b** IFRS International Sustainability Disclosure Standards; en
- c** interpretaties ontwikkeld door de International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC).

4.2 Ten tijde van de publicatie waren er 41 effectieve standaarden voor jaarverslaggeving, 2 International Sustainability Disclosure Standards en bijna 20 actuele, door IFRIC goedgekeurde interpretaties. Deze standaarden worden regelmatig herzien en bijgewerkt.

4.3 Deze VPGA vat kort de standaarden samen waarvoor *taxaties* van materiële en *immateriële activa* worden vereist, waarbij wordt gewezen op de belangrijkste vereisten voor dergelijke *taxaties*. Leden die betrokken zijn bij dit soort werkzaamheden, zouden zich bekend moeten maken met de actuele versie van de relevante IFRS, verkrijgbaar op de [IFRS-website](#).

Reële waarde IFRS 13

4.4 Deze standaard definieert en verduidelijkt de toepassing van *reële waarde*. Dit is de meest gebruikelijke en vereiste *basis van waarde* in de reeks IFRS. Het is daarom essentieel dat taxateurs die *taxaties* verstrekken ten behoeve van de *jaarverslaggeving* de voornaamste principes van deze standaard begrijpen. *Reële waarde* wordt gedefinieerd als:

'...de prijs die zou worden ontvangen om een object te verkopen of die zou worden betaald om een recht c.q. verplichting over te dragen in een regelmatige transactie tussen marktpartijen op de waardepeildatum.'

4.5 IFRS 13 biedt gedegen richtlijnen over hoe de elementen van deze definitie geïnterpreteerd en toegepast moeten worden. Die bevatten onder meer een toelichting van de kenmerken van de markt waarin de transactie geacht wordt plaats te vinden, de aard en motivatie van de betrokken partijen bij de transactie, wat de meest voordelige prijs zou zijn, en hoe het principe van maximaal en optimaal gebruik werkt.

4.6 Veel taxateurs zullen beter bekend zijn met *marktwaaarde*, zoals gedefinieerd in IVS, dan met *reële waarde*, zoals hierboven gedefinieerd. Voor de meeste praktische doeleinden zouden ze echter hetzelfde resultaat moeten opleveren, omdat ze beide gebaseerd zijn op hetzelfde concept, namelijk een prijs in een vrije en open uitwisseling tussen gebruikelijke kopers en verkopers op een willekeurig tijdstip. Dit betekent voor niet-financiële objecten dat die zowel het principe van maximaal als van optimaal gebruik weerspiegelen, ervan uitgaande dat de partijen goed geïnformeerd zijn, in hun beste belang handelen en zonder onnodige beperkingen handelen.

4.7 Eén voorwaarde dat IFRS 13 hanteert bij het principe van maximaal en optimaal gebruik is dat moet worden vastgesteld of de maximale waarde voor marktpartijen het gebruik van het object in combinatie met andere objecten en rechten c.q. verplichtingen inhoudt, of dat het object afzonderlijk wordt gebruikt. Een voorbeeld dat ter illustratie is bijgevoegd bij IFRS 13 is grond die ontwikkeld wordt voor industrieel gebruik in een omgeving waar dichtbijgelegen terreinen zijn herontwikkeld tot dichtbevolkte woonwijken, wat tevens aansluit op de actuele bestemmingsplannen voor gebruik van het land in die omgeving. In dit voorbeeld wordt de *reële waarde* bepaald door het volgende te vergelijken:

- a** de waarde van de grond zoals die momenteel ontwikkeld is voor het specifieke industriële gebruik (d.w.z. het land zou in combinatie met andere activa worden gebruikt, zoals fabrieksgebouwen, installaties, apparatuur en andere objecten of rechten c.q. verplichtingen)
- b** de waarde van de grond als leegstaand terrein voor niet-zakelijk gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de kosten voor het slopen van de fabriek en andere

kosten (waaronder de vraag of de entiteit het object wel kan converteren ten behoeve van een ander gebruik) die noodzakelijk zijn om de grond te converteren naar een leegstaand terrein (d.w.z. de grond zal door de marktpartijen gebruikt worden als een afzonderlijk object).

4.8 Dit betekent dat een taxateur van *vastgoed* soms de opdracht kan krijgen om *taxaties* te verstrekken op basis van alternatieve *uitgangspunten* voor het gebruik. De reden daarvoor is dat de opdrachtgever kan berekenen wat het maximale en optimale gebruik is, na overweging van de waarde van alle objecten die gebruikt worden en de kosten om alternatief gebruik te realiseren.

4.9 IFRS 13 staat het gebruik van technieken (methoden) toe volgens de *vergelijkingsmethode*, *inkomstenbenadering* en *kostenbenadering*, onder voorwaarde dat ze geschikt zijn voor de omstandigheden en als daarvoor voldoende gegevens beschikbaar zijn. Hierbij wordt het gebruik van relevante, waarneembare inputparameters gemaximaliseerd en het gebruik van niet-waarneembare parameters geminimaliseerd. Waarneembare inputparameters worden gedefinieerd als inputparameters die ontwikkeld zijn aan de hand van marktgegevens, zoals openbaar beschikbare informatie over feitelijk transacties. Niet-waarneembare inputparameters worden niet onderbouwd door gegevens uit de markt. Beide soorten inputparameters dienen ontwikkeld te worden met behulp van de beste informatie die beschikbaar is over de *uitgangspunten* waarvan marktpartijen zouden uitgaan bij het waarderen van een object of recht c.q. verplichting.

4.10 Bijgevolg zouden taxateurs een duidelijke motivering moeten bijvoegen bij hun *taxaties*, en de voornaamste inputparameters moeten aangeven waarop ze hun *taxatieoordeel* gebaseerd hebben.

4.11 IFRS 13 bevat ook een vereiste voor de entiteit die verslag uitbrengt om aan te geven onder welk niveau de gehanteerde inputparameters vallen in de reële waarde-hiërarchie, te weten niveau 1, 2 of 3. Het niveau bepaalt namelijk aan welke bekendmakingen de entiteit die verslag uitbrengt moet voldoen ten aanzien van de gerapporteerde waarden.

- Niveau 1 is voor objecten waarvoor in een actieve markt prijzen zijn verstrekt voor identieke objecten die op de waarderingsdatum beschikbaar zijn. *Taxatiedeskundigen* worden nauwelijks betrokken bij *taxaties* die onder niveau 1 vallen.
- Niveau 2 bestaat uit andere inputparameters dan waarneembare prijzen. Die inputparameters worden, zij het direct of indirect, verstrekt in een actieve markt voor vergelijkbare objecten en vergen mogelijk enige aanpassing om de kenmerken van het desbetreffende object te weerspiegelen, op voorwaarde dat de aanpassing niet 'significant' is.
- Niveau 3 is waar niet-waarneembare inputparameters werden gebruikt of waarneembare inputparameters die onderhevig waren aan significante aanpassingen.

4.12 Het is de verantwoordelijkheid van de entiteit die verslag uitbrengt om te bepalen welk niveau van toepassing is op de waarderingsgegevens van de *reële waarde* die ze in haar jaarrekening bekendmaakt. Het is aan de taxateur om te waarborgen dat er voldoende informatie werd verstrekt over de gehanteerde methoden en inputparameters waarop de

entiteit haar bepaling baseert, door de informatie te overleggen die wordt vereist in [VPS 6 sectie 2.2\(I\)](#). In de praktijk melden de meeste entiteiten dat de inputparameters voor de *reële waarden* of het *vastgoed* onder niveau 3 vallen, vanwege de heterogene aard van de objecten en de relatieve liquiditeit van de markt vergeleken met andere objecten, evenals de resulterende aanpassingen die vereist worden voor prijzen van vergelijkbare objecten.

IAS 2 Inventaris

4.13 Deze standaard geldt voor objecten die worden aangehouden voor verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening, zoals eindproducten, onderhanden werken, grondstoffen en benodigdheden voor het productieproces of de dienstverlening. Hieronder vallen ook grond en gebouwen die worden aangehouden voor de verkoop, zoals een voorraad onverkochte huizen die door een projectontwikkelaar worden aangehouden. IAS 2 sluit bouwwerkzaamheden in uitvoering, financiële instrumenten, biologische objecten gebruikt bij landbouwactiviteiten en landbouwproducten op het moment van de oogst uit. Deze zaken vallen allemaal onder IFRS.

4.14 Dergelijke, voor de verkoop aangehouden objecten worden gewaardeerd aan de kosten voor de entiteit of, indien lager, de 'netto realiseerbare waarde', wat 'de geraamde verkoopprijs is in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening, verminderd met de geraamde kosten voor voltooiing en de geraamde kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren'.

4.15 Er wordt onderscheid gemaakt tussen de netto realiseerbare waarde en de *reële waarde*, wat erop wijst dat de eerstgenoemde specifiek voor de entiteit geldt en de laatstgenoemde de prijs betreft die op de markt verkregen zou kunnen worden. Dus, ook al hebben de afgewerkte, maar nog niet verkochte woningen in de voorraad van een ontwikkelaar mogelijk elk een geraamde *reële waarde* op de rapportagedatum, zal de entiteit ook de kosten voor het aanhouden en het onderhoud tot aan de verkoop in acht moeten nemen. Deze kosten gelden specifiek voor de entiteit, maar taxateurs kunnen om informatie gevraagd worden om dergelijke kosten beter in te kunnen schatten, bijvoorbeeld het bedrag waarvoor een verkoop gerealiseerd kan worden en het tijdsbestek waarbinnen een vervreemding kan worden voltooid.

IAS 16 Vastgoed, installaties en apparatuur

4.16 Dit geldt voor vastgoed, installaties en apparatuur die naar verwachting langer dan één boekhoudperiode worden gebruikt voor de productie of levering van goederen en diensten, of voor de administratie. *Beleggingsvastgoed* valt hier niet onder. Landbouwactiva zijn ook uitgesloten, behalve 'vruchtdragende planten', d.w.z. levende planten die naar verwachting langer dan één verslagperiode groenten of fruit zullen voortbrengen.

4.17 Als een item van vastgoed, installaties of apparatuur voor het eerst wordt opgenomen in de boekhouding, wordt het gewaardeerd tegen de kostprijs. In de daaropvolgende perioden wordt het gewaardeerd tegen de 'boekwaarde'. Daarbij kan het ofwel gewaardeerd worden tegen kosten, verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en geaccumuleerde waardevermindering (het 'kostprijsmodel'), of tegen de *reële waarde*, verminderd met de daaropvolgende geaccumuleerde afschrijvingen en geaccumuleerde waardevermindering

(het 'hertaxatiemodel'). Onder het hertaxatiemodel wordt de *reële waarde* vastgesteld conform IFRS 13. Het is vastgesteld dat als één item van vastgoed, installaties of apparatuur opnieuw gewaardeerd wordt, moeten alle overige items uit dezelfde klasse of van hetzelfde type ook een herwaardering krijgen. Dit is om selectieve herwaardering van sommige items en niet van andere items te voorkomen.

4.18 Aangezien wijzigingen in de *reële waarde* van objecten die worden aangehouden voor de productie van goederen of diensten meestal niet relevant geacht worden voor de prestaties van een bedrijf, kiest men eerder voor het kostprijsmodel. Het is daarom meer waarschijnlijk dat taxateurs worden ingeschakeld om *taxatieadvies* te verstrekken, opdat een entiteit de juiste wijzigingen in haar afschrijvingskosten kan aanbrengen.

4.19 Afschrijving is een uitgave die geboekt wordt ten laste van de inkomsten om het gebruik van een object gedurende de nuttige levensduur ervan te weerspiegelen. Deze uitgave is een verdeling van het 'af te schrijven bedrag', wat het verschil is tussen de boekwaarde (vastgesteld ofwel via het kostprijsmodel of door hertaxatie, zoals hierboven beschreven) en de 'restwaarde', wat elke resterende waarde is voor de entiteit aan het einde van de nuttige levensduur van een object.

4.20 De nuttige levensduur voor de entiteit is niet hetzelfde als de economische levensduur van het object; de eerstgenoemde kan veel korter zijn. Een gespecialiseerd gebouw dat ontworpen is voor een specifiek productieproces kan bijvoorbeeld na een paar jaar al aan het einde komen van de nuttige economische levensduur voor de entiteit, wanneer het niet langer haalbaar is om het product te produceren waarvoor het werd ontworpen. Als het gebouw echter fysiek in een goede staat verkeerd, kan het nog wel een restwaarde hebben indien het economisch gezien aangepast kan worden voor alternatief gebruik.

4.21 Een entiteit kan het af te schrijven bedrag dat bij elke periode wordt gehanteerd naar eigen goeddunken verdelen, zolang het maar het patroon weerspiegelt waartegen de voordelen van het object worden geconsumeerd gedurende de nuttige levensduur ervan. Afschrijving in deze context zou niet verward moeten worden met de manier waarop de term bij taxaties wordt gebruikt, bijvoorbeeld wanneer de methode van *gecorrigeerde vervangingswaarden* wordt gebruikt. De *reële waarde* van een object kan met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden vastgesteld onder het hertaxatiemodel. Vervolgens dient de entiteit de juiste afschrijvingskosten toe te passen op die *reële waarde* in een afzonderlijke verrichting.

4.22 IAS 16 vereist dat componenten van een object met aanzienlijke kosten in verhouding tot het geheel afzonderlijk afgeschreven moeten worden. In de standaard wordt het voorbeeld genoemd van motoren van een vliegtuig, die afzonderlijk van de rest van de het casco worden afgeschreven. In het geval van bedrijfspanden worden *installaties en apparatuur* voor verwarming, koeling of andere services vaak afzonderlijk van het hoofdgebouw afgeschreven, omdat ze verschillende economische functies hebben. Anderzijds kunnen componenten met een vergelijkbare nuttige levensduur, die op eenzelfde manier worden afgeschreven, gegroepeerd worden.

4.23 De standaard beschouwt grond en gebouwen als afzonderlijke objecten, zelfs wanneer ze tegelijk worden aangeschaft. De grond wordt meestal niet afgeschreven, behalve in speciale gevallen, zoals bij groeven of stortterreinen. Dit houdt in dat taxateurs regelmatig worden gevraagd om een waarde te verstrekken voor ofwel alleen het grondcomponent of om de waarde van het geheel te verdelen tussen de grond en de gebouwen.

4.24 Een verdeling van de actuele *reële waarde* van het gehele vastgoed vindt doorgaans plaats door vermindering van de waarde van het grondelement, zodat het aan de gebouwen toegekende aandeel kan worden vastgesteld. Belangrijk om hierbij op te merken is dat deze verdeling niet per definitie hetzelfde is als het af te schrijven bedrag van de gebouwen, indien de nuttige levensduur van die gebouwen voor de entiteit minder is dan de economische levensduur die weerspiegeld wordt in de waarde van het gehele vastgoed. Waar dat het geval is dient de taxateur ook een raming te verstrekken van de restwaarde van de gebouwen. Dit betreft de waarde van elk gebouw op de rapportagedatum, maar daarbij wordt verondersteld dat deze aan het einde van hun nuttige levensduur voor de entiteit de verwachte leeftijd hebben en in de verwachte staat verkeren.

4.25 Er kan soms verwarring ontstaan over de basis waarop de grond waarop de panden zijn gebouwd getaxeerd zou moeten worden. Is de waarde beperkt tot het huidige gebruik of gaat het om de waarde die verkregen kan worden in de veronderstelling dat de gebouwen op *waardepeildatum* aan het einde van hun nuttige levensduur zijn? IAS 16 bepaalt dat een stijging van de waarde van de grond waarop gebouwen staan geen invloed heeft op de hoogte van het af te schrijven bedrag voor die gebouwen. Bijgevolg zou de waarde van de grond voor het huidige gebruik van de gebouwen gehanteerd moeten worden om de afschrijving voor die gebouwen te berekenen. Als de waarde van de grond echter hoger is bij gebruik voor alternatieve doeleinden, zou dit ook gerapporteerd moeten worden, want dit kan namelijk belangrijk zijn voor het standpunt van de entiteit ten aanzien van de nuttige levensduur van de gebouwen.

4.26 IAS 16 schrijft niet voor hoe waarden onderling toegekend zouden moeten worden tussen de componenten van een object. De taxateur staat dan ook ongetwijfeld voor een lastige taak wanneer het duidelijk onpraktisch, zo niet onmogelijk, is om een component te verkopen dat een integraal onderdeel vormt van het algehele object, zoals de gebouwinstallaties in een pand. Het is echter doorgaans aanvaardbaar, mits een duidelijke motivering wordt aangegeven, om bijvoorbeeld het percentage van de aanvankelijke bouwkosten in acht te nemen dat kan worden toegewezen aan gebouwinstallaties en een vergelijkbaar percentage toe te passen op de actuele *reële waarde* van het gehele gebouw.

IAS 36 Waardevermindering van objecten

4.27 Er is sprake van waardevermindering wanneer de boekwaarde van een object meer bedraagt dan kan worden verhaald door ofwel het gebruik ervan voort te zetten of, indien hoger, het object te verkopen. Als geacht wordt dat er sprake is van waardevermindering, zou de boekwaarde van het object, dat ofwel is afgeleid van eerdere kosten of van een eerdere *taxatie*, genoteerd moeten worden als het 'verhaalbare bedrag'. Het verhaalbare bedrag van *immateriële activa* met een nuttige levensduur voor onbepaalde tijd dient

jaarlijks gewaardeerd te worden, ongeacht of er aanwijzingen zijn dat er sprake is van waardevermindering.

4.28 Het verhaalbare bedrag is ofwel de 'gebruikswaarde' of, indien hoger, de 'reële waarde' verminderd met de vervreemdingskosten'. Het is niet altijd nodig om beide bedragen te bepalen; als een van de bedragen hoger is dan de boekwaarde van het object, is er geen sprake van waardevermindering voor dat object en hoeft er geen raming van het andere bedrag verstrekt te worden.

4.29 IAS 36 zet gedetailleerde overwegingen uiteen voor taxatie van de gebruikswaarde. Kort samengevat gaat het hierbij om de huidige waarde van de toekomstige kasstromen die naar verwachting aan het object of de kasstroomgenererende eenheid ontleend zullen worden. De kasstroomgenererende eenheid is de kleinste identificeerbare groep objecten die kasstromen genereert die grotendeels onafhankelijk zijn van de kasstromen voortgebracht door andere objecten of objectgroepen. De gebruikswaarde geldt specifiek voor de entiteit, want die weerspiegelt de kasstromen die de entiteit verwacht te verkrijgen door het object of de kasstroomgenererende eenheid te blijven gebruiken gedurende de verwachte nuttige levensduur ervan, met inbegrip van eventuele opbrengsten uit de uiteindelijke vervreemding ervan. De standaard zet gedetailleerde criteria uiteen voor zaken die in de analyse van gediscoteerde kasstromen meegewogen zouden moeten worden. Elke taxateur die een opdracht krijgt om de gebruikswaarde te berekenen zou zich vertrouwd moeten maken met die criteria.

4.30 *Reële waarde* wordt, zoals gedefinieerd in IFRS 13, verminderd met de vervreemdingskosten. Vervreemdingskosten zijn kosten die rechtstreeks aan de transactie toe te schrijven zijn. Denk hierbij aan juridische kosten, marketingkosten, kosten voor de verhuizing, niet-verhaalbare belastingheffingen op transacties en kosten die rechtstreeks opgelopen zijn tijdens voorbereidingen om het object of de kasstroomgenererende eenheid te verkopen. Indirecte kosten, zoals kosten voor reorganisatie van het bedrijf na de vervreemding, zijn hierbij niet inbegrepen.

4.31 In de praktijk is het waarschijnlijker dat een taxateur wordt ingeschakeld om alleen een raming van de *reële waarde* verminderd met de verkoopkosten te verstrekken, aangezien een berekening van de gebruikswaarde veel inputparameters vergt die specifiek voor het bedrijf van de desbetreffende entiteit gelden.

IAS 38 Immateriële activa

4.32 *Immateriële activa* zijn identificeerbare, niet-monetaire objecten zonder fysieke vorm. Een dergelijk object is identificeerbaar wanneer het afscheidbaar is van andere objecten van de entiteit of wanneer het voortvloeit uit contractuele of andere wettelijke rechten. Afscheidbare objecten kunnen los van het bedrijf dat de objecten bezit verkocht, overgedragen of gelicentieerd worden. Uitgaven aan *immateriële activa* worden als kosten bij werving beschouwd, tenzij:

- het waarschijnlijk is dat het object toekomstige economische voordelen kan opleveren; en
- de kosten van het object op betrouwbare wijze kunnen worden vastgesteld.

Als aan deze beide criteria kan worden voldaan, wordt het als een activum opgenomen op de balans.

4.33 *Immateriële activa* worden aanvankelijk tegen kostprijs geboekt, maar kunnen daarna tegen ofwel kostprijs of *reële waarde* zoals gedefinieerd in IFRS 13 worden geboekt, verminderd met eventuele verdere afschrijvingen. De optie *reële waarde* kan normaliter alleen gebruikt worden als er een actieve markt bestaat voor de *immateriële activa*, wat zelden voorkomt, behalve bij bijvoorbeeld taxivergunningen. Er is sprake van een uitzondering wanneer *immateriële activa* zijn aangeschaft als onderdeel van een bedrijfsfusie, waarbij het ontbreken van specifieke kosten voor de activa inhoudt dat de *reële waarde* geraamd moet worden voor de eerste opname van die activa, zoals IFRS 3 bepaalt.

IAS 40 Beleggingsvastgoed

4.34 *Beleggingsvastgoed* is grond of een gebouw, een deel van een gebouw of beide dat door de eigenaar wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging te realiseren, en niet voor:

- gebruik in de productie of levering van goederen of diensten, noch voor bestuurlijke doeleinden;
- verkoop in het kader van de gewone bedrijfsuitoefening.

Deze definitie beslaat ook vastgoed dat nog gebouwd wordt of in ontwikkeling is voor toekomstig gebruik als *beleggingsvastgoed*. Het omvat vastgoed dat volledig in handen is van, en vastgoed dat wordt aangehouden volgens een leasecontract door, de entiteit die verslag uitbrengt, op voorwaarde dat dit wordt of zal worden onderverhuurd volgens een of meerdere operationele leases (zie IFRS 16).

4.35 *Beleggingsvastgoed* wordt in eerste instantie opgenomen tegen aanschafkosten plus eventuele rechtstreeks daaraan toe te kennen kosten. Voor alle navolgende verklaringen kan de entiteit ofwel de *reële waarde* of het kostprijsmodel hanteren. Als het kostprijsmodel wordt gehanteerd op de balans, moet de entiteit nog steeds de *reële waarde* in de aantekeningen bij de jaarrekening vermelden. Al het *beleggingsvastgoed* dat de entiteit bezit moet dezelfde optie hanteren, behalve wanneer de optie met de *reële waarde* wordt gehanteerd en er kan voor een bepaald perceel geen betrouwbare *taxatie* worden opgesteld. In dat geval mag alleen voor dat perceel het kostprijsmodel gebruikt worden. *Reële waarde* wordt toegepast conform IFRS 13.

4.36 De test die bepaalt of het al dan niet mogelijk is om een betrouwbare *taxatie* te verkrijgen voor vastgoed is streng, en is alleen aan de orde wanneer de markt voor vergelijkbaar vastgoed inactief is en alternatieve waarderingen van de *reële waarde* (bijvoorbeeld op basis van prognoses van gediscoteerde kasstromen) niet beschikbaar zijn. In de praktijk doet dit zich alleen voor wanneer:

- een entiteit vastgoed heeft aangeschaft voor een zeer speculatieve of ongebruikelijke ontwikkeling waarvoor geen betrouwbaar vergelijkingsmateriaal bestaat; of

- een *beleggingsvastgoed* in aanbouw is. De entiteit kan de activa tegen kostprijs opnemen, totdat ofwel de *reële waarde* ervan betrouwbaar gemeten kan worden of de bouwwerkzaamheden afgerond zijn, afhankelijk van wat als eerste plaatsvindt.

4.37 Onderhevig aan deze beperkte uitzonderingen is *beleggingsvastgoed* het enige type object waarvoor op elke rapportagedatum een actuele *reële waarde* wordt vereist. De entiteit is ook verplicht om bekend te maken in welke mate de *reële waarde* van het *beleggingsvastgoed* gebaseerd is op een *taxatie* door een onafhankelijke taxateur die over een erkende en relevante professionele kwalificatie beschikt, en recente ervaring heeft in de locatie en categorie van het *beleggingsvastgoed* dat getaxeerd wordt. Bijgevolg, als de opdracht is om *beleggingsvastgoed* te taxeren ten behoeve van de jaarverslaggeving, dan **moet** de taxateur de vereisten in [VPS 6 sectie 2.2\(j\)](#) in acht nemen en een conceptverklaring voor publicatie verstrekken.

IAS 41 Landbouw

4.38 IAS 41 is van toepassing op biologische objecten en landbouwproducten. De standaard geldt niet voor:

- vruchtdragende planten (zie IAS 16);
- grond dat wordt gebruikt of aangehouden voor landbouwkundige doeleinden (zie IAS 16 of IAS 40);
- *immateriële activa* met betrekking tot landbouwactiviteiten.

4.39 Een biologisch object is een levend dier of een levende plant. Landbouwproducten betreffen de geoogste opbrengst van de biologische objecten van een entiteit. Het volgende valt niet onder vruchtdragende planten en valt daarom onder de werkingssfeer van IAS 41:

- planten gecultiveerd om te oogsten als landbouwproduct (zoals bomen die gekweekt worden voor hout);
- planten gecultiveerd om landbouwproducten te produceren, terwijl de entiteit ze naar alle waarschijnlijkheid ook zal oogsten en verkopen als landbouwproduct (zoals bomen die gecultiveerd zijn voor zowel hun fruit, als voor ander hout dan houtafval voor incidentele verkoop);
- jaarlijkse gewassen (zoals aardappels of tarwe).

4.40 Biologische objecten en landbouwproducten worden in de jaarrekening van de entiteit die ze beheert opgenomen tegen *reële waarde*, verminderd met de verkoopkosten. *Reële waarde* wordt in het algemeen vastgesteld conform IFRS 13.

4.41 Biologische objecten of landbouwproducten die belangrijke kenmerken gemeen hebben, zoals soort, ras, leeftijd of kwaliteit, kunnen voor *taxatiedoeleinden* gegroepeerd worden.

4.42 Overeenkomsten voor verkoop tegen een vaste prijs op een datum in de toekomst zijn niet per definitie relevant voor het vaststellen van de *reële waarde*, welke de prijs **moet** weerspiegelen die marktpartijen op de rapportagedatum overeen zouden komen (zie [VPS 2](#)).

Er zouden geen aanpassingen gemaakt mogen worden aan de *reële waarde* om het bestaan van een contract voor toekomstige verkoop uit te drukken.

4.43 Kosten kunnen soms een goede indicator zijn van de *reële waarde*, met name wanneer:

- er weinig biologische transformaties hebben plaatsgevonden sinds de kosten werden opgelopen, bijvoorbeeld bij zaailingen die net voor het einde van een verslagperiode werden geplant of bij onlangs aangeschaft vee;
- de impact van de biologische transformatie op de prijs naar verwachting niet materieel is, bijvoorbeeld de eerste groei in een plantage die de eerstkomende jaren niet geoogst zal worden.

IFRS 3 Bedrijfsfusies

4.44 Deze standaard zet de principes uiteen voor opname en waardering van objecten en rechten c.q. verplichtingen die verworven zijn bij een bedrijfsfusie, met andere woorden, bij overname of samenvoeging van bedrijven. Een van de partijen bij een bedrijfsfusie kan altijd als de koper worden geïdentificeerd, te weten de entiteit die het beheer van het andere bedrijf overneemt. De formatie van een joint venture, of de werving van een object of een groep objecten die gezamenlijk geen bedrijf vormen, valt niet onder bedrijfsfusies.

4.45 In het algemeen vereist de standaard dat de koper de identificeerbare aangeschafte objecten en de veronderstelde rechten c.q. verplichtingen op de aankoopdatum waardeert tegen *reële waarde*, zelfs wanneer deze kiest voor de optie om de kosten te verminderen met de afschrijving voor vergelijkbare objecten in de rest van het bedrijf. De *reële waarden* van de verworven objecten en rechten c.q. verplichtingen worden gehanteerd om de waarde te bepalen van eventuele *goodwill* die is verkregen. Er zijn uitzonderingen voor de opname- en waarderingsvereisten van bepaalde objecten en rechten c.q. verplichtingen, zoals voorwaardelijke verplichtingen, inkomstenbelasting, personeelsbeloningen en activa aangehouden voor de verkoop.

4.46 Een object is identificeerbaar als het ofwel:

- afscheidbaar is, d.w.z. kan worden afgescheiden of losgemaakt van de entiteit en kan worden verkocht, overgedragen, in licentie gegeven, gehuurd of geruild, ongeacht of de entiteit dit van plan is of niet; of
- voortvloeit uit contractuele of andere wettelijke rechten die al dan niet overdraagbaar of afscheidbaar zijn van de entiteit, of van andere rechten en verplichtingen.

4.47 Alle identificeerbare objecten dienen gewaardeerd te worden tegen *reële waarde* conform IFRS 13 op de eerstvolgende rapportagedatum na de fusie. Dit is ongeacht of de aangeschafte entiteit die items voorheen tegen *reële waarde* of tegen kostprijs heeft opgenomen. De regel in IAS 38, dat alleen *immateriële activa* waarvoor een actieve markt bestaat tegen *reële waarde* geboekt kunnen worden, geldt niet voor bedrijfsfusies. Vervolgens worden alle objecten en rechten c.q. verplichtingen op elke rapportagedatum gewaardeerd conform de relevante boekhoudkundige standaard.

IFRS 5 Niet-actuele objecten aangehouden voor verkoop en beëindigde bedrijfsactiviteiten

4.48 Niet-actuele objecten zijn onder meer investeringen in andere bedrijven, *immateriële activa* en materiële activa, zoals vastgoed, *installaties en apparatuur*. Om als 'niet actueel object voor de verkoop' aangemerkt te worden, moet het object in zijn huidige staat beschikbaar zijn voor onmiddellijke verkoop en moet het zeer waarschijnlijk zijn dat die verkoop binnen 12 maanden plaatsvindt. Het management van de entiteit moet toegewijd zijn om het object te verkopen en actief aan te bieden op de markt tegen een redelijke prijs.

4.49 Een niet-actueel object, of een groep van dergelijke objecten, aangehouden voor de verkoop, wordt gewaardeerd tegen *reële waarde* verminderd met de verkoopkosten of, indien lager, tegen boekwaarde voorafgaand aan de herclassificatie ervan.

4.50 *Reële waarde* wordt gewaardeerd conform IFRS 13. Bovendien kan de taxateur gevraagd worden om te adviseren wat de waarschijnlijke verkoopkosten zullen zijn.

IFRS 16 Leasecontracten

4.51 IFRS 16 heeft verschillende boekhoudkundige vereisten voor huurders en verhuurders.

a Huurders:

Huurders dienen voor alle gehuurde objecten rekening te houden met zowel het 'recht op gebruik van die objecten', als de desbetreffende passiva op hun balans. De standaard schrijft inputparameters voor deze berekeningen voor die niet per definitie gebaseerd zijn op de markt, hoewel entiteiten mogelijk een aantal inputparameters nodig hebben voor de *taxatie* ter ondersteuning van deze berekeningen. RICS' [IFRS 16: Principes voor Britse vastgoedprofessionals](#) bevat voorbeelden die specifiek voor het Verenigd Koninkrijk gelden, maar IFRS 16 is overal van toepassing waar IFRS gehanteerd wordt.

Beleggingsvastgoed dat wordt aangehouden onder een leasecontract is uitgezonderd van de werkingssfeer van IFRS 16 en wordt gewaardeerd volgens IAS 40.

b Verhuurders:

Verhuurders dienen elk leasecontract dat ze aangaan met een andere entiteit te classificeren als ofwel een financiële lease of een operationele lease. Een leasecontract is een financiële lease als alle risico's en voordelen als gevolg van het in het bezit hebben van het onderliggende object voor een aanzienlijk deel worden overgedragen. De standaard geeft enkele tests die doorlopen kunnen worden om te bepalen of een leasecontract een financiële lease betreft.

Om verhuurders te helpen bij deze classificatie, kunnen taxateurs gevraagd worden om *taxatieadvies* te verstrekken over de economische levensduur van een object bij aanvang van het leasecontract, de waarschijnlijke restwaarde van het onderliggende object aan het einde van het leasecontract, en de mate

waarin de risico's en voordelen van het in het bezit hebben van het vastgoed worden overgedragen door de lease.

Een complicatie bij verhuurd vastgoed is dat IFRS 16 vereist dat de grond en gebouwen in een leasecontract als afzonderlijke elementen beschouwd worden ten behoeve van de classificatie. Als blijkt dat het element van het leasecontract dat onder de gebouwen valt een financiële lease kan zijn, dan dient de eerste huur te worden toegekend op basis van de relatieve *reële waarden* van de rente voor elk element bij aanvang van het leasecontract.

IFRS S1 Algemene vereisten voor bekendmaking van financiële gegevens met betrekking tot duurzaamheid

4.52 Deze standaard vereist dat een entiteit informatie onthult over alle risico's en kansen op het gebied van *duurzaamheid* die naar redelijke verwachting invloed zullen hebben op de kasstromen van de entiteit, haar financieringsmogelijkheden of haar kapitaalkosten op korte, middellange en lange termijn. Risico's en kansen op het gebied van *duurzaamheid* waarvan redelijkerwijs niet verwacht wordt dat ze invloed zullen hebben op de vooruitzichten van een entiteit, vallen buiten de werkingssfeer van IFRS S1.

4.53 De standaard definieert criteria om te bepalen wat materiële risico's of kansen zijn en of die eerlijk in de financiële verslaggeving van de entiteit naar voren komen. De standaard verwijst naar de specifieke richtlijnen per sector die zijn uitgegeven voor meer dan 70 verschillende sectoren in het Sustainable Industry Classification System (SICS). Dit valt sinds 2022 onder de verantwoordelijkheid van de International Sustainability Standards Board (ISSB).

4.54 De standaard bevat geen specifieke vereisten met betrekking tot *taxatie* van objecten. Toch kan de behoefte van de entiteit om de risico's en kansen op het gebied van *duurzaamheid* bekend te maken inhouden dat taxateurs verzocht worden hier commentaar op te geven in relatie tot de objecten die ze gevraagd zijn te taxeren op de rapportagedatum.

4.55 [VPS 4 paragraaf 1.5](#) vereist dat de taxateur alle factoren ten aanzien van *duurzaamheid* en *ESG* overwegen die van invloed kunnen zijn op de *taxatie*. [VPS 6 sectie 2.2\(q\)](#) verklaart dat factoren ten aanzien van *duurzaamheid* en *ESG* een integraal deel **moeten** uitmaken van de *taxatiebenadering* en de motivering. [VPGA 8](#) biedt algemene richtlijnen voor het weergeven van overwegingen ten aanzien van *duurzaamheid* en *ESG* in *taxaties* van *vastgoed*. In de huidige editie van RICS staan verdere richtlijnen vermeld onder [duurzaamheid en ESG bij taxaties van bedrijfspanden en strategisch advies](#).

IFRS S2 Bekendmakingen in relatie tot het klimaat

4.56 Deze standaard vereist dat een entiteit informatie onthult over risico's en kansen in relatie tot het klimaat die naar redelijke verwachting invloed zullen hebben op de kasstromen van de entiteit, haar financieringsmogelijkheden of haar kapitaalkosten op korte, middellange en lange termijn.

4.57 De standaard vereist dat entiteiten hun governance en strategie bekendmaken voor het identificeren en beheersen van risico's en kansen in relatie tot het klimaat. Dit betreft onder meer informatie over hoe de entiteit heeft gereageerd op, en beoogt te reageren op klimaatgerelateerde risico's en kansen bij haar besluitvorming, alsook hoe de entiteit de klimaatgerelateerde doelen die ze heeft gesteld, of die ze verplicht dient na te leven volgens wet- of regelgeving, beoogt te realiseren. Ook moet ze eventuele belangrijke punten bekendmaken waarover onzekerheid bestaat in haar beoordeling van haar klimaatbestendigheid.

4.58 Er zijn enkele specifieke bekendmakingsvereisten voor de uitstoot van broeikasgassen en koolstofkredieten. Daarnaast moet een entiteit kwantitatieve en kwalitatieve informatie over de voortgang van onthulde plannen in eerdere rapportageperioden bekendmaken.

4.59 Er zijn geen vereisten die de *taxatie* van objecten beïnvloeden, maar een taxateur dient te weten op welke manier risico's en kansen op het gebied van *duurzaamheid* invloed kunnen hebben op de vraag naar het type object dat getaxeerd wordt. Ook wordt de taxateur mogelijk verzocht om hier commentaar op te geven, als deze de opdracht heeft gekregen om een *taxatie* te verrichten. Voorbeelden hiervan zijn commentaar over overstromingsrisico's en mogelijke watertekorten.

VPGA 2 Taxatie ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen

1 Reikwijdte

1.1 Onderstaande richtlijnen geven een aanvullende toelichting op de *taxatie* van belangen in vastgoed en andere materiële activa voor wereldwijde zekerheidsstelling voor leningen. De praktijken, processen en regulering voor *taxaties* ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen lopen op bepaalde punten vaak uiteen, afhankelijk van de jurisdictie en het type object. Daarom zou, naast naleving van de lokale wet- en regelgeving, de relevante content over zekerheidsstelling voor leningen in de nationale aanvullingen, jurisdictionele handleidingen en standaarden van RICS of andere relevante, professionele standaarden en richtlijnen voor best practice geraadpleegd moeten worden.

2 Achtergrond

2.1 De meest voorkomende voorbeelden van zekerheidsstelling in verband met vastgoedbelangen waarbij vaak om een *taxatie* wordt gevraagd, zijn:

- a** vastgoed dat door de eigenaar wordt of zal worden gebruikt;
- b** vastgoed dat als belegging wordt of zal worden aangehouden;
- c** vastgoed dat volledig uitgerust is als handelsentiteit en wordt getaxeerd met betrekking tot het handelspotentieel, en
- d** vastgoed dat wordt of zal worden ontwikkeld of gerenoveerd.

Elk van de bovenstaande voorbeelden wordt nader besproken in [paragraaf 6.3](#) van deze VPGA.

2.2 Deze VPGA biedt aanvullende richtlijnen voor *taxaties* ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen, waarin het volgende aan bod komt:

- aannemen van instructies, *opdrachtvoorwaarden* en openbaarmakingen;
- onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten;
- *basis van waarde* en *bijzondere uitgangspunten*; en
- rapportage en openbaarmakingen.

2.3 In de meeste jurisdicties wordt een grote verscheidenheid aan vastgoed en andere materiële activa als zekerheid aangeboden, en zijn uiteenlopende leningen verkrijgbaar. Daarom vergt ieder afzonderlijk geval een iets andere benadering. Het is dan ook belangrijk dat de taxateur en de opdrachtgever (met inbegrip van de geldgever, andere financiële partijen of hun vertegenwoordigers) wijzigingen overeenkomen, mits voldaan wordt aan [PS 1 sectie 4](#). De belangrijkste doelstelling is dat de taxateur de behoeften en doelstellingen van de opdrachtgever zou moeten begrijpen en dat de opdrachtgever het verstrekte advies zou moeten begrijpen. Deze principes zijn zowel op vastgoedbelangen als op andere materiële activa van toepassing.

3 Onafhankelijkheid, objectiviteit en belangenconflicten

3.1 Leden worden eraan herinnerd dat ze overeenkomstig [PS 2 sectie 3](#) te allen tijde integer, onafhankelijk en objectief **moeten** handelen, en dat ze belangenconflicten en handelingen of situaties die onverenigbaar zijn met hun professionele verplichtingen moeten vermijden. Daarnaast worden leden eraan herinnerd dat ze potentiële belangenconflicten – op persoonlijk of professioneel vlak – aan alle betrokken partijen **moeten** meedelen.

3.2 Voorbeelden waarbij dergelijke kwesties overwogen zouden moeten worden zijn onder andere, maar niet beperkt tot, situaties waarin de taxateur of het *bedrijf*:

- een langdurige professionele relatie met de geldnemer of de eigenaar van het vastgoed of object heeft;
- de transactie voorstelt aan de opdrachtgever of de geldnemer en als daarvoor een vergoeding verschuldigd is aan de taxateur of het *bedrijf*;
- een financieel belang in het object of in de geldnemer heeft;
- bij een gerelateerde transactie voor de eigenaar van het vastgoed of object optreedt;
- bij de aankoop van het vastgoed of object voor de geldnemer optreedt (of heeft opgetreden);
- belast is met de verkoop of verhuur van een voltooid bouwproject op of in het te taxeren vastgoed of object;
- kort daarvoor heeft opgetreden bij een markttransactie waarbij het vastgoed of object betrokken was;
- tegen vergoeding professioneel advies over het vastgoed of object heeft gegeven aan de huidige of vorige eigenaren of hun geldgevers; en/of
- ontwikkelingsadvies verstrekt aan de huidige of vorige eigenaren.

3.3 Leden zouden [PS 2 sectie 3](#) en de actuele editie van RICS' [Conflicts of interest](#) moeten raadplegen voor verdere informatie, en passende maatregelen moeten nemen.

4 Aannemen van instructies en openbaarmakingen

4.1 Taxateurs worden eraan herinnerd dat in de *opdrachtvoorwaarden* de minimumeisen van [VPS 1 paragraaf 3.1](#) moeten worden opgenomen en dat ze geschikte *documentatie* vastleggen. Er kunnen aanvullende vereisten van de opdrachtgever overeengekomen worden, zolang ze niet tegenstrijdig zijn met **VPS 1** of andere verplichte standaarden. Die zouden ook vastgelegd moeten worden. Er is met name bijzondere zorgvuldigheid geboden als er eventuele *bijzondere uitgangspunten* worden overeengekomen en vastgelegd.

4.2 Taxateurs kunnen gevraagd worden om akkoord te gaan met documentatie over de opdrachtvoorwaarden van de geldgever, alvorens met de werkzaamheden te beginnen. Taxateurs zouden de instructies van de opdrachtgever schriftelijk moeten erkennen, waarbij eventuele zaken in relatie tot [VPS 1 die niet zijn inbegrepen in de opdrachtvoorwaarden](#) van de opdrachtgever alsnog worden bevestigd. Als de taxateur akkoord gaat met de opdrachtvoorwaarden van de geldgever, zou deze zorgvuldig alle gevolgen moeten beoordelen, zoals maar niet beperkt tot vrijstellingen en aansprakelijkheid.

4.3 De aandacht zou in het bijzonder uit moeten gaan naar [VPS 1 paragraaf 1.3](#), aangezien dit vaak voorkomt bij zekerheidsstellingen voor leningen.

'Er kan al een raamovereenkomst bestaan tussen een opdrachtgever en een taxateur. Wanneer er sprake is van een dergelijke overeenkomst, is een taxateur niet altijd verplicht om afzonderlijke aanvullende *opdrachtvoorwaarden* op te stellen. Een taxateur **moet** echter schriftelijk bevestigen en vastleggen of er aanvullende vereiste zaken zijn, zodat voldaan wordt aan de minimale vereisten van VPS 1 paragraaf 3.1.'

4.4 In sommige wereldwijde markten is het gebruikelijk dat de opdracht voor een *taxatie* ten behoeve van een zekerheidsstelling voor een lening wordt verstrekt door een partij die niet de beoogde geldgever is, maar bijvoorbeeld een potentiële geldnemer of makelaar. Deze praktijk kent specifieke uitdagingen die de taxateur in acht zou moeten nemen. Als de opdrachtgevende partij de identiteit van de beoogde geldgever(s) niet kent of niet bereid is deze bekend te maken, zou in de *opdrachtvoorwaarden* vermeld moeten worden dat de *taxatie* mogelijk niet aanvaardbaar is voor deze geldgever(s). Dit kan zijn omdat sommige geldgevers een in opdracht van een geldnemer uitgevoerde *taxatie* niet accepteren, of omdat een geldgever specifieke rapportagevereisten heeft. Als de identiteit van de beoogde geldgever onbekend is, dan zou dit duidelijk aangegeven moeten worden in de *opdrachtvoorwaarden* en het *taxatierapport*. Nieuwe informatie over de identificatie van de geldgever die na het overeenkomen van de *opdrachtvoorwaarden* bekend wordt, **moet** in een schriftelijk addendum bij de *opdrachtvoorwaarden* worden vastgelegd en naar worden verwezen in het *taxatierapport*. Als de details van de geldgever beschikbaar komen, zouden controles op belangenconflicten uitgevoerd en schriftelijk vastgelegd moeten worden als een addendum bij de *opdrachtvoorwaarden* en naar worden verwezen in het *taxatierapport*.

4.5 De taxateur zou na moeten gaan of er recentelijk een transactie heeft plaatsgevonden, dan wel een voorlopige prijs is overeengekomen voor één of meer van de te taxeren

objecten, indien relevant en gepast voor de desbetreffende jurisdictie. Als dergelijke informatie bekend wordt gemaakt, zouden nadere inlichtingen moeten worden ingewonnen, bijvoorbeeld over de mate van marketing voor het vastgoed, het effect van eventuele stimulansen, de gerealiseerde of overeengekomen prijs, in hoeverre de gerealiseerde prijs de huidige markttrends weerspiegelt en/of hoe die zich verhoudt ten aanzien van vergelijkbare objecten.

4.6 Er worden wereldwijd verschillende praktijken gehanteerd ten aanzien van de vraag in hoeverre een taxateur informatie ontvangt over de geldgever die door de opdrachtgever wordt overwogen, met inbegrip van de termijn (duur) van de lening. In sommige jurisdicties is deze informatie beperkt. Ontvangt een taxateur wel informatie, dan kan deze relevante details in overweging nemen voor die *taxatie* indien de *taxatieomstandigheden* dit verlangen, zoals, maar niet beperkt tot, de termijn van de lening. Deze overweging wordt gemaakt om de *taxatie* uit te voeren en niet om een toelichting op de termijnen van de lening te geven. De overweging zou in dat geval in het rapport opgenomen moeten worden.

5 Basis van waarde en bijzondere uitgangspunten

5.1 *Marktwaarde* is een *basis van waarde* die algemeen gehanteerd wordt voor *taxaties* of waardebepalingen ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen. In sommige jurisdicties kunnen echter alternatieve bases worden erkend of uitdrukkelijk worden vereist, bijvoorbeeld op grond van wetten of verordeningen (een voorbeeld is 'hypotheekwaarde'). Deze alternatieve bases kunnen, en zullen ook vaak, voorgeschreven benaderingen of *uitgangspunten* omvatten en kunnen daarom resulteren in een waarde ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen die duidelijk afwijkt van de *marktwaarde* zoals gedefinieerd in IVS 102 paragraaf A10.01 en vermeld in [VPS 2](#). Taxateurs kunnen advies verstrekken op basis van deze alternatieve *bases van waarde*, maar van essentieel belang is dat de gehanteerde specifieke *basis van waarde* altijd duidelijk wordt vermeld.

5.2 Eventuele *bijzondere uitgangspunten* (zie [VPS 2 sectie 10](#)) die worden gehanteerd om tot de gerapporteerde waarde te komen, moeten vooraf schriftelijk met de opdrachtgever worden overeengekomen en in het rapport worden vermeld.

5.3 Omstandigheden die zich voordoen bij *taxaties* ten behoeve van zekerheidsstelling voor leningen waarbij *bijzondere uitgangspunten* passend kunnen zijn, zijn bijvoorbeeld wanneer:

- er een bouwvergunning werd verleend voor ontwikkeling in of op het vastgoed, die nog niet was verleend op de *waardepeildatum*;
- er een fysieke verandering aan het vastgoed, zoals een voorgestelde nieuwbouw of renovatie, werd aangebracht voorafgaand aan de *waardepeildatum*;
- er een nieuwe huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden werd afgesloten of een huurherziening tegen een specifieke huur plaatsvond voorafgaand aan de *waardepeildatum*;
- eventuele huurcontracten tussen verbonden partijen zijn/werden genegeerd;

- een geïdentificeerde *koper met een bijzonder belang* geïnteresseerd is om het object te kopen;
- een beperking die kan verhinderen dat het vastgoed op de markt wordt gebracht of op adequate wijze aan de markt wordt aangeboden, moet worden genegeerd;
- er al een voorgestelde economische of ecologische aanwijzing van kracht was op de *waardepeildatum*.

5.4 Welke *bijzondere uitgangspunten* passend zijn, hangt af van de omstandigheden waaronder de *taxatie* wordt verlangd en de aard van het te taxeren vastgoed.

5.5 Elke *taxatie* ten behoeve van de zekerheidsstelling voor leningen die wordt uitgevoerd op basis van een *bijzonder uitgangspunt*, zou vergezeld moeten gaan van een toelichting op eventuele materiële verschillen tussen de gerapporteerde waarde met en zonder dat *bijzondere uitgangspunt*.

6 Rapportage en openbaarmakingen

6.1 De rapportagevereisten zijn omschreven in [VPS 6 paragraaf 2.2](#). In de *opdrachtvoorwaarden* kunnen ook andere specifieke vereisten overeengekomen zijn met de geldgever. De praktijken lopen wereldwijd en per sector uiteen, maar de volgende zaken kunnen ook een overweging en nadere toelichting vereisen in een rapport voor zekerheidsstelling voor een lening:

- a** nadere toelichting over specifieke risico's en/of markttrends die zich kunnen voordoen/ van invloed kunnen zijn gedurende de looptijd van de lening (zoals trends in huur- en verkoopwaarden, de duur van huurcontracten, het type huurders, enz.);
- b** de actuele verhandelbaarheid van het belang en een toelichting over de duurzaamheid daarvan met het oog op de looptijd van de lening.

6.2 De *opdrachtvoorwaarden* en de uitvoering van de *taxatie* **moeten** in de volgende omstandigheden (deze opsomming is niet volledig) opnieuw overwogen worden, wanneer:

- duidelijk wordt dat het onderzoek of de beperkingen die zijn opgenomen in de omvang van de werkzaamheden niet tot een geloofwaardige *taxatie* zullen leiden;
- de door *derden* opgegeven informatie, welke een wezenlijk onderdeel vormt van de *taxatie*, niet beschikbaar of inadequaet is;
- *inspecties* en onderzoeken, voor zover ze noodzakelijk zijn om een *taxatie* te verrichten, niet uitgevoerd kunnen worden.

6.3 In de volgende paragrafen worden zaken behandeld die kunnen worden opgenomen bij het taxeren van belangen in verschillende categorieën vastgoed, zoals vermeld in [paragraaf 2.1](#) van deze VPGA, naast de zaken waarnaar wordt verwezen in 6.1.

a) Vastgoed dat door de eigenaar wordt of zal worden gebruikt

- i Typische *bijzondere uitgangspunten* die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn dat:
- er een bouwvergunning is of zal worden verleend voor ontwikkeling, inclusief een verandering van gebruik van het vastgoed;
 - een gebouw of een ander voorgenomen project is voltooid in overeenstemming met een bepaald plan en een bepaalde specificatie;
 - alle benodigde licenties en toestemmingen zijn verkregen;
 - het vastgoed op een bepaalde manier is veranderd (bijvoorbeeld verwijdering van apparatuur of inrichting); en
 - het vastgoed leegstaat terwijl het in werkelijkheid op de *waardepeildatum* in gebruik is.

b) Vastgoed dat als belegging wordt of zal worden aangehouden

- i Verder zou het volgende in het rapport moeten worden opgenomen:
- een samenvatting van de huurovereenkomsten, met de vermelding of de overeenkomsten al dan niet zijn gelezen, en de bron van de informatie waarop de taxateur zich heeft gebaseerd;
 - een verklaring van en toelichting op de actuele huurinkomsten en een vergelijking met de huidige markthuur. Wanneer het vastgoed bestaat uit verschillende eenheden die individueel verhuurd kunnen worden, zou afzonderlijke informatie over elk van de eenheden moeten worden verstrekt;
 - een *uitgangspunt* wat betreft de kracht van een covenant wanneer er geen informatie beschikbaar is, of commentaar op de visie van de markt op de kwaliteit, geschiktheid en kracht van het covenant van de huurder;
 - commentaar op de continuïteit van de inkomsten gedurende de looptijd van de lening (en eventuele risico's voor de continuïteit van de inkomsten), met speciale aandacht voor voortijdige beëindigingen of vaststellingen van huurovereenkomsten en verwachte markttrends – dit moet mogelijk in een bredere context van *duurzaamheid* en *ESG* worden beschouwd, zoals aansprakelijkheid voor potentiële toekomstige kosten om aan de regelgeving of aan vereisten van beleggers te voldoen; en
 - commentaar op het potentieel voor herontwikkeling of renovatie aan het einde van de huurovereenkomst(en).
- ii Typische *bijzondere uitgangspunten* die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn onder meer of:
- een andere huur is overeengekomen of vastgesteld, bijvoorbeeld na een huurherziening;
 - bestaande huurovereenkomsten zijn vastgesteld, en het vastgoed leegstaat en verhuurbaar is; of

- een voorgenomen huurovereenkomst onder bepaalde voorwaarden is afgesloten.

c) Vastgoed dat volledig uitgerust is als handelsentiteit en wordt getaxeerd met betrekking tot het handelspotentieel

- i** Sluiting van het bedrijf kan een significant effect hebben op de *marktwaaarde*. De taxateur zou dit effect dan ook moeten rapporteren, hetzij individueel, hetzij als een combinatie van één of meer van de volgende *bijzondere uitgangspunten*:
 - het bedrijf is gesloten en het vastgoed staat leeg;
 - de handelsinventaris is onbruikbaar of verwijderd;
 - de licenties, toestemmingen, certificaten en/of vergunningen zijn verloren gegaan of zijn in gevaar; en/of
 - de handelsboekhouding en handelsdocumenten zijn niet beschikbaar voor een potentiële koper.
- ii** Typische *bijzondere uitgangspunten* die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn onder meer:
 - *uitgangspunten* over de handelsresultaten; en
 - prognoses voor handelsresultaten die significant verschillen van de actuele marktverwachtingen.
- iii** Opdrachtgevers kunnen een uitsplitsing verlangen van de waarde die wordt toegekend aan meubilair, inrichting en apparatuur in de *taxatie*.

d) Vastgoed dat wordt of zal worden ontwikkeld of gerenoveerd

- i** Verder zou het volgende in het rapport moeten worden opgenomen:
 - commentaar op kosten en contractaanbesteding;
 - commentaar op de haalbaarheid van het voorgenomen project;
 - als de *taxatie* is gebaseerd op een residuele methode, een beschrijving van de gevoeligheid van de *taxatie* voor de gehanteerde *uitgangspunten*;
 - de gevolgen voor de waarde van eventuele budgetoverschrijdingen of contractvertragingen; en
 - commentaar op de verwachte duur van de herontwikkeling of renovatie, aangezien deze van invloed kan zijn op de actuele waarde als gevolg van ongemak en overlast en/of het tijdelijk onbruikbaar zijn van het object.
- ii** Typische *bijzondere uitgangspunten* die gehanteerd kunnen worden bij het taxeren van deze categorie vastgoed zijn of:
 - de beschreven werkzaamheden op een goede en competente manier zijn voltooid, overeenkomstig alle toepasselijke wettelijke vereisten;

- het voltooide project was verhuurd, of verkocht, onder gedefinieerde voorwaarden; dan wel of
- een eerder overeengekomen verkoop of verhuur niet is doorgegaan.

iii Wanneer een *taxatie* wordt verlangd op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat de werkzaamheden voltooid waren op een actuele *waardepeildatum*, dan zou de gerapporteerde waarde gebaseerd moeten worden op de actuele marktomstandigheden. Als een *taxatie* wordt verlangd op grond van het *bijzondere uitgangspunt* dat de werkzaamheden voltooid zijn op een toekomstige datum en de *waardepeildatum* op deze toekomstige datum valt, dan wordt de taxateur herinnerd aan de vereisten voor het ontwikkelen en rapporteren van het waardeoordeel overeenkomstig [VPS 1 paragraaf 3.2\(k\)](#) en [VPS 6 paragraaf 2.2\(i\)](#).

6.3 Het is goede praktijk om een eventuele opdrachtbrief en de *opdrachtvoorwaarden* bij het rapport te voegen, en in de hoofdtekst van het rapport naar deze documenten te verwijzen.

VPGA 3 Taxatie van bedrijven en bedrijfsbelangen

1 Reikwijdte

1.1 Onderstaande richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de *taxatie* van bedrijven en bedrijfsbelangen en de praktische toepassing van IVS 200 Bedrijven en bedrijfsbelangen.

2 Inleiding

2.1 In IVS 200 wordt een bedrijf gedefinieerd als 'een organisatie of geïntegreerde verzameling objecten en/of rechten c.q. verplichtingen die zich bezighoudt met commerciële, industriële, dienstverlenende of beleggingsactiviteiten'. Een bedrijfsbelang kan ofwel 100% van de entiteit zijn of een fractioneel belang dat minder dan 100% van de entiteit vertegenwoordigt. Deze VPGA gaat over *taxatie* van complete bedrijven – ongeacht of het daarbij gaat om vennootschappen, individuele handelaren of personenvennootschappen (inclusief personenvennootschappen met beperkte aansprakelijkheid) – en belangen daarin, zoals effecten en aandelen van ondernemingen of belangen in personenvennootschappen.

2.2 Deze VPGA gaat niet over *taxatie* van *immateriële activa* (zie [VPGA 6](#)), *installaties en apparatuur* (zie [VPGA 5](#)), grond of andere materiële activa die soms deel kunnen uitmaken van een bedrijf. Voor *taxatie* van individuele *bedrijfsgerelateerde objecten* verwijzen we naar [VPGA 4](#). Een bedrijfstaxateur zal zich echter vaak moeten baseren op een *taxatie* van dergelijke objecten door andere gespecialiseerde taxateurs, (bijvoorbeeld van *vastgoed*) en van minerale rechten.

2.3 *Taxatie* van eigen vermogen, andere financiële belangen, leenkapitaal, obligaties, opties, warrants, converteerbare obligaties en vastrentende effecten kan deel uitmaken van een opdracht tot *bedrijfstaxatie*.

2.4 Om te voldoen aan [PS 2 sectie 2](#) zou de taxateur ervaring moeten hebben in en regelmatig betrokken moeten zijn bij *bedrijfstaxaties*, aangezien praktische kennis van de factoren die van invloed zijn op investeringen in een bepaald stuk vastgoed, object, bedrijf of aandeel essentieel is.

3 Omvang van de werkzaamheden en opdrachtvoorwaarden

3.1 De *taxatiekennis* van opdrachtgevers zal sterk variëren. Sommigen zullen een grondige kennis van *bedrijfstaxaties* bezitten, terwijl anderen niet bekend zullen zijn met de termen en begrippen die door bedrijfstaxateurs worden gehanteerd.

3.2 Het is belangrijk dat zowel de omvang van de uit te voeren werkzaamheden als de *opdrachtvoorwaarden* voorafgaand aan de opdracht schriftelijk worden overeengekomen tussen de taxateur en de opdrachtgever. De bedrijfsentiteit, of het specifieke belang in de bedrijfsentiteit dat moet worden getaxeerd, of het recht of de rechten daarop die moeten worden gewaardeerd, zouden beschreven moeten worden. Uit deze *beschrijving* zou het volgende moeten blijken:

- de rechtsvorm van de bedrijfsentiteit;
- of het te taxeren belang in de bedrijfsentiteit het hele belang is of een fractioneel belang;
- of de te taxeren bedrijfsentiteit beperkt is tot bepaalde objecten of rechten c.q. verplichtingen, dan wel of bepaalde objecten of rechten c.q. verplichtingen uitsluit; en
- de klasse (of klassen) van de betrokken aandelen: indien de nadruk ligt op het vermogen van de bedrijfsentiteit of een fractioneel belang.

3.3 Eventuele *uitgangspunten* die worden gehanteerd **moeten** duidelijk worden vermeld overeenkomstig [VPS 2 sectie 9 en 10](#).

3.4 De taxateur **moet** *opdrachtvoorwaarden* opstellen die voldoen aan de minimumvoorwaarden van [PS 2 sectie 7](#) en [VPS 1](#), en deze zo nodig aanpassen aan een eventuele *bedrijfstaking*.

4 Bedrijven en bedrijfsbelangen

4.1 Een *bedrijfstaking* kan alle activiteiten van een entiteit of een deel van de activiteiten omvatten. Het is belangrijk om voorafgaand aan de *taxatie* het noodzakelijke onderscheid te maken tussen de totale waarde, de waarde van een fractioneel belang (zie paragraaf 2.1 hierboven), de waarden van specifieke objecten en/of rechten c.q. verplichtingen van de entiteit en het beoogde gebruik van de *taxatie* (bijvoorbeeld voor fiscale planning of interne doeleinden van het management).

4.2 Het *taxatierapport* **moet** de volgende vier essentiële onderdelen bevatten en voldoen aan de minimumvoorwaarden van [VPS 6](#).

- a** Het *doel van de taxatie*.
- b** De ingangsdatum van de *taxatie*.
- c** Het bedrijfsbelang dat getaxeerd wordt.
- d** De *taxatiegrondslag*.

4.3 Het is essentieel om duidelijk te zijn over het 'beoogde gebruik' van de *taxatie*. Dit zal de *basis van waarde* bepalen. IVS noemt vijf *bases van waarde* die direct betrekking hebben op bedrijven en bedrijfsbelangen:

- *marktwaaarde*;

- *synergiewaarde*;
- *evenwichtswaarde*;
- *beleggingswaarde*;
- liquidatiewaarde.

Het doel kan betrekking hebben op het geven van een advies overeenkomstig een specifieke *basis van waarde*, bijvoorbeeld *marktwaaarde* of IFRS 13 *reële waarde*. Beoogd gebruik kan betrekking hebben op een type transactie of activiteit, bijvoorbeeld financiële verslaglegging.

4.4 Wanneer individuele objecten, divisies en rechten c.q. verplichtingen dienen te worden getaxeerd en onafhankelijk kunnen worden overgedragen, zouden ze waar mogelijk moeten worden gewaardeerd op hun respectieve *basis van waarde*, in plaats van op basis van een verdeling van de totale waarde van het bedrijf.

4.5 Bij het taxeren van een bedrijf of een belang in een bedrijf zou de taxateur na moeten gaan of een hogere waarde kan worden verkregen als een liquidatiebasis wordt gehanteerd en, zo ja, te overwegen om deze waarde te realiseren, rekening houdend met het eigendomsbelang.

4.6 Om welk eigendomsbelang het ook gaat (eenmanszaak, personenvennootschap of in rechtsvorm), de aan dat belang verbonden rechten, privileges en voorwaarden moeten bij de *taxatie* in aanmerking worden genomen. Eigendomsbelangen kunnen het complete bedrijf betreffen dan wel een deel daarvan of aandelen daarin. Het kan belangrijk zijn om onderscheid te maken tussen juridisch en economisch eigendom, rechten en verplichtingen die aan het belang verbonden zijn en de rechten die vastgelegd kunnen zijn in een overeenkomst tussen de bestaande aandeelhouders. Eigendomsrechten zullen gewoonlijk worden vastgelegd in juridisch bindende documenten, zoals statuten, oprichtingsakten, bedrijfsmemoranda, verordeningen, vennootschapsakten of andere overeenkomsten, en in aandeelhoudersovereenkomsten.

4.7 In de documenten die in paragraaf 4.6 hierboven zijn genoemd, kunnen overdrachtsbeperkingen zijn opgenomen en kan de *basis van waarde* zijn vermeld die gehanteerd moet worden bij overdracht van het bedrijfsbelang. Het is belangrijk om onderscheid te maken tussen rechten en verplichtingen die aan het te taxeren belang zijn verbonden. In de eigendomsdocumenten kan bijvoorbeeld het vereiste zijn opgenomen dat de *taxatie* wordt verricht naar evenredigheid van de entiteitswaarde, ongeacht de omvang van het belang. De taxateur moet dan voldoen aan deze eisen en aan de rechten die aan andere klassen van belangen zijn verbonden. In IVS 200 wordt nader ingegaan op eigendomsrechten.

4.8 Een minderheidsbelang kan een lagere waarde hebben dan een meerderheidsbelang, hoewel de houder van een meerderheidsbelang niet noodzakelijkerwijs de zeggenschap over de entiteit heeft. Het stemrecht en andere rechten zullen vastgelegd zijn in de juridische raamwerken die vermeld zijn in paragraaf 4.6 hierboven. Op grond van deze rechten kan de zeggenschap of het vetorecht in bepaalde omstandigheden zelfs bij houders van

minderheidsbelangen berusten. Er zijn vaak verschillende aandelenklassen in een bedrijf, elk met verschillende rechten.

4.9 Het is belangrijk om te begrijpen waarom de taxateur opdracht heeft gekregen een *bedrijfstaxatie* uit te voeren, aangezien de *taxatie* voor uiteenlopende doeleinden nodig kan zijn. Voorbeelden zijn onder meer financiële verslaglegging, belastingheffing, overheidsopdrachten, transacties en beursgangen, fairness opinions, bankovereenkomsten, insolventie en administratie, managementinformatie en portefeuilleherziening. Afhankelijk van het doel van de taxatie zijn verschillende *bases van waarde* mogelijk, waarvan sommige zijn vastgelegd in wetten en jurisprudentie en andere in internationale en nationale standaarden voor de professionele taxatiepraktijk.

4.10 *IVS bases van waarde* die rechtstreeks betrekking hebben op *bedrijfstaxaties* worden hierboven vermeld. Andere *bases van waarde* die bij deze *taxaties* vaak worden gehanteerd, zijn IFRS *reële waarde* of een vergelijkbare definitie van andere lokale algemeen aanvaardbare boekhoudprincipes, *reële waarde* in de statuten en bijbehorende definities (reële *marktwaarde*, open *marktwaarde*, enz.), eigenaarswaarde en netto realiseerbare waarde. Het is belangrijk om te controleren of voldaan is aan de precieze voorwaarden van een *basis van waarde*, die bijvoorbeeld beschreven kunnen zijn in aandeelhoudersovereenkomsten, de wet- en regelgeving, en het *doel van de taxatie* (commercieel, belastingtechnisch of boekhoudkundig). Taxateurs zouden rekening moeten houden met de vereisten van [PS 1 sectie 3, 4 en 7](#), die betrekking hebben op de toepassing van een *basis van waarde* die niet erkend wordt in de wereldwijde standaarden van het Red Book.

4.11 Afhankelijk van de regels en praktijk die met betrekking tot de *basis van waarde* worden gevolgd, kunnen *taxaties* van hetzelfde object verschillend zijn. Zo kan bijvoorbeeld de belastingdienst vanwege de regels voor fiscale *taxaties* een andere opvatting over een *taxatie* hebben dan een procespartij, fusiepartner of *koper met een bijzonder belang*.

4.12 De taxateur zou rekening moeten houden met de verwachte toekomstige rendementen van het bedrijf en met de andere aspecten van *taxaties* (met name fiscale factoren). Uiteindelijk is het doel om het bedrijf dat daadwerkelijk bestaat of dat op commerciële basis zou kunnen bestaan te taxeren op de *waardepeildatum*. Daarom moet de taxateur rekening houden met de toekomstverwachtingen voor de activiteiten van het bedrijf. Deze verwachtingen kunnen ten dele gebaseerd zijn op werkelijke historische resultaten en ten dele op budgetten of prognoses. De taxateur dient inzicht in het oogpunt van potentiële kopers of verkopers te hebben, te weten de marktpartijen, op basis van behoorlijk onderzoek met betrekking tot het bedrijf en de vooruitzichten voor de bedrijfstak, en in hun verwachtingen op basis van besprekingen met de exploitanten van het bedrijf.

4.13 Aangezien in het onderliggende concept de nadruk ligt op de kasstromen die de koper kan verwachten van eigendom, worden deze in het algemeen bepaald na aftrek van de commerciële kosten van het managen en financieren van de bedrijfsentiteit. Wanneer een bedrijfsentiteit geen werkelijke managementkosten maakt, zal de taxateur dan ook moeten overwegen om een aftrek voor fictieve managementkosten tegen een markttarief toe te passen om tot de winstgevendheid ten behoeve van *bedrijfstaxaties* te komen.

4.14 In veel gevallen kan het nodig zijn om meerdere *taxatiebenaderingen en -methoden* toe te passen, met name wanneer de taxateur onvoldoende informatie of bewijs heeft om zich op slechts één methode te baseren. In dergelijke gevallen kan de taxateur andere benaderingen en methoden gebruiken om tot de definitieve *taxatie* te komen en moet deze aangeven waarom diens voorkeur uitgaat naar één of meer ervan. De taxateur zou alle *taxatiebenaderingen* moeten overwegen en zou uit moeten leggen waarom een bepaalde benadering niet is toegepast.

5 Informatie

5.1 *Bedrijfs- of aandelentaxatie* is vaak afhankelijk van informatie die ontvangen is van de eigenaren en hun adviseurs of vertegenwoordigers. Overeenkomstig [PS 2](#) moet de taxateur professioneel scepticisme toepassen bij diens overweging van die informatie. De taxateur zou aan moeten geven welk vertrouwen in welke informatie is gesteld, en vermelden wat de reden is voor het, zonder verificatie, accepteren en gebruiken van informatie die verstrekt is door de opdrachtgever of diens vertegenwoordiger. Bepaalde informatie dient mogelijk geheel of gedeeltelijk te worden geverifieerd en dit dient in het *taxatierapport* te worden vermeld. Hoewel de waarde voor een groot deel kan afhangen van toekomstverwachtingen, kunnen historische gegevens helpen bepalen welke verwachtingen dat redelijkerwijs kunnen zijn. Prognoses van winst en kasstromen in de toekomst zouden met professioneel scepticisme beoordeeld moeten worden en zouden, voor zover mogelijk, geijkt en gestaafd moeten worden met externe gegevens.

5.2 De taxateur dient op de hoogte te zijn van alle relevante economische ontwikkelingen, bedrijfstaktrends en de context waarin de *taxatie* wordt opgesteld, bijvoorbeeld politieke vooruitzichten, regeringsbeleid, inflatie en rente, en marktactiviteit. Deze factoren kunnen bedrijven in verschillende sectoren op verschillende manieren beïnvloeden.

5.3 Het getaxeerde belang zal de financiële situatie van het bedrijf op de *waardepeildatum* weerspiegelen. De aard van de objecten en/of rechten c.q. verplichtingen moet begrepen worden en de taxateur wordt geacht te weten welke worden ingezet voor het genereren van inkomsten en welke op de *waardepeildatum* overbodig zijn voor deze activiteiten. De taxateur zou waar nodig tevens rekening moeten houden met objecten en/of rechten c.q. verplichtingen die niet in de balans zijn opgenomen. De waarde van objecten en/of rechten c.q. verplichtingen die niet wordt ingezet om winst of kasstromen te generen (doorgaans overtollige objecten/rechten c.q. verplichtingen genoemd) zou normaliter worden toegevoegd aan/in vermindering worden gebracht bij de *taxatie* als de *vergelijkingsmethode* of *inkomstenbenadering* gehanteerd wordt.

6 Taxatieonderzoek

6.1 Als minimumvereiste geldt dat taxateurs geen *taxatie* uit zouden mogen voeren als ze niet beschikken over gedetailleerde kennis en begrip van de geschiedenis van en de activiteiten die verband houden met het bedrijf en/of de objecten en/of rechten c.q. verplichtingen. Taxateurs dienen bovendien een uitgebreid inzicht te hebben in, naargelang

het geval, managementstructuren en personeel, de situatie van de desbetreffende bedrijfstak, de algemene economische vooruitzichten en politieke factoren. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met zaken zoals de rechten van minderheidsaandeelhouders. Om deze redenen zouden taxateurs moeten beschikken over de nodige vakbekwaamheid op het gebied van *bedrijfstaxaties* en zouden ze moeten voldoen aan de overige vereisten van [PS 2](#).

6.2 Typische informatievereisten om het inzicht van de taxateur te vergroten in de objecten en/of rechten c.q. verplichtingen van het desbetreffende bedrijf, of in de bedrijfsbelangen, kunnen onder meer zijn:

- de meest recente *jaarverslaggeving* en gegevens van actuele en eerdere prognoses of voorspellingen;
- beschrijving en geschiedenis van het bedrijf of object, inclusief rechtsbescherming;
- informatie over het bedrijf of object, en ondersteunende intellectuele eigendommen en immateriële activa (bijvoorbeeld marketing en technische knowhow, onderzoek en ontwikkeling, documentatie, grafische ontwerpen en handleidingen, met inbegrip van licenties/goedkeuringen/toestemmingen/vergunningen voor handel, enz.);
- statuten, bedrijfsmemoranda, aandeelhoudersovereenkomsten, inschrijvingsovereenkomsten en andere collaterale overeenkomsten van het bedrijf;
- exacte activiteiten van het bedrijf en zijn gelieerde ondernemingen of dochterondernemingen;
- specifieke rechten van alle categorieën aandelen en obligaties (zekerheidsrecht op objecten);
- eerdere *taxatierapporten*;
- het product of de producten die het bedrijf verhandelt, ondersteunt of aanbiedt en immateriële activa;
- de markt(en) en concurrenten van het bedrijf, belemmeringen voor de toegang tot deze markten, bedrijfs- en marketingplannen, due diligence;
- informatie over strategische allianties en joint ventures;
- of contractuele regelingen kunnen worden toegewezen of overgedragen in overeenkomsten over *immateriële activa* of royalty's;
- belangrijke klanten en leveranciers;
- doelstellingen, ontwikkelingen en te verwachten trends in de bedrijfstak en hoe deze het bedrijf of het object naar verwachting zullen beïnvloeden;
- grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen (SWOT);
- belangrijke marktfactoren (bijvoorbeeld monopolie of dominante marktpositie, marktaandeel);

- verwachte belangrijke kapitaaluitgaven;
- posities van concurrenten;
- seizoensgebonden of cyclische trends;
- technologische veranderingen die van invloed zijn op het bedrijf of object;
- kwetsbaarheid van grondstoffenbronnen of leveranciersovereenkomsten;
- of er recentelijk fusies of overnames in de sector hebben plaatsgevonden rond de *waardepeildatum*, en de criteria die werden toegepast;
- of er belangrijke ontwikkelingen of veranderingen in het bedrijf hebben plaatsgevonden sinds de datum van de laatste jaarrekening (bijvoorbeeld managementinformatie, budgetten, prognoses);
- biedingen om het bedrijf over te nemen of besprekingen met banken en andere sponsors over een beursgang;
- management van onderzoek en ontwikkeling (bijvoorbeeld geheimhoudingsovereenkomsten, onderaannemers, opleiding en stimulansen);
- *taxaties* van onderliggende objecten;
- relevante wetgeving en kaders met betrekking tot factoren op het gebied van *milieu, maatschappij en governance (ESG)*. Zie IVS 104 Gegevens en inputparameters: Appendix en [VPS 6 sectie 2.2\(q\)](#).

6.3 Een groot deel van de gebruikte informatie zal afkomstig zijn van de opdrachtgever(s) en kan mogelijk niet worden geverifieerd. In dergelijke gevallen zou dit in het *taxatierapport* vermeld moeten worden. Dat kan ook gelden voor informatie die verkregen is van andere gespecialiseerde taxateurs of andere opmerkingen of geïnformeerde bronnen, zoals beschreven in paragraaf 5.1 hierboven. Als van dergelijke informatie gebruik is gemaakt, zou dat moeten worden aangegeven.

7 Taxatiebenaderingen en -methoden

7.1 In algemene zin worden in de *taxatietheorie* drie verschillende benaderingen erkend voor *taxatie* van aandelen en bedrijven. Die zijn:

- de *vergelijkingsmethode*;
- de *inkomstenbenadering*;
- de *kostenbenadering*.

7.2 De *vergelijkingsmethode* en *inkomstenbenadering* kunnen worden gebruikt voor *taxatie* van bedrijven of bedrijfsbelangen. De *kostenbenadering* zal doorgaans niet van toepassing zijn behalve bij speciale omstandigheden. Voorbeelden hiervan zijn onder meer vastgoed- en beleggingsmaatschappijen en beleggingsondernemingen die aandelen in beursgenoteerde vennootschappen houden.

Vergelijkingsmethode

7.3 De *vergelijkingsmethode* biedt een indicatie van de waarde geeft door de objecten en/of rechten c.q. verplichtingen te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten en/of rechten c.q. verplichtingen waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

7.4 De twee belangrijkste *vergelijkingsmethoden* zijn de 'guideline public company-methode' en de 'guideline transactions-methode'. Deze zijn gebaseerd op gegevens die afkomstig zijn uit drie hoofdbronnen:

- openbare aandelenbeurzen waarin eigendomsbelangen van vergelijkbare bedrijven verhandeld worden;
- de overnamemarkt waar complete bedrijven of meerderheidsbelangen in bedrijven gekocht en verkocht worden; en
- eerdere transacties of biedingen voor het eigendom van het desbetreffende bedrijf.

7.5 Er zijn nog andere *vergelijkingsmethoden*, waaronder aanbiedingen om te goeder trouw aandelen in het bedrijf te kopen, overnames door het bedrijf en gebruikelijke marktpraktijken.

7.6 De guideline public company-methode is gericht op het vergelijken van het desbetreffende object met soortgelijke, beursgenoteerde ondernemingen en objecten. Bij toepassing van deze methode worden *waarderingmultiples* afgeleid uit historische en operationele gegevens van vergelijkingsobjecten. Deze worden waar mogelijk geselecteerd uit dezelfde bedrijfstak of uit een bedrijfstak die wordt beïnvloed door dezelfde economische factoren als die van het desbetreffende bedrijf, en worden beoordeeld op basis van kwaliteit en kwantiteit. De gegevens worden vervolgens aangepast, waarbij wordt gekeken naar de sterke en zwakke punten van het desbetreffende object in vergelijking met de geselecteerde bedrijven, en op de passende operationele gegevens van het desbetreffende object toegepast om tot een waarde-indicatie te komen. De afgeleide gegevens worden gewoonlijk aangepast (op basis van de in het rapport vermelde marktgerelateerde informatie) om rekening te houden met verschillende kwaliteiten of kenmerken. Voorbeelden van dergelijke zaken zijn verschillen in de veronderstelde risico's en toekomstverwachtingen, waaronder groeipercentages, en verschillen in eigendomsbelang, inclusief de mate van zeggenschap, verhandelbaarheid en omvang van de deelneming.

7.7 Bij de guideline transactions-methode wordt gebruik gemaakt van *waarderingmultiples* op basis van historische transacties die hebben plaatsgevonden in verwante bedrijfstakken. Deze afgeleide multiples worden vervolgens aangepast en op de passende operationele gegevens van het desbetreffende object toegepast om tot een waarde-indicatie te komen.

7.8 Eerdere, recente transacties in de aandelen van het bedrijf kunnen als een sterk bewijs voor de waarde ervan dienen, maar alleen wanneer ze relatief recent én op basis van een zakelijke transactie plaatsvonden. Aanbiedingen om te goeder trouw aandelen in het bedrijf te kopen kunnen eveneens als bewijs van de waarde gelden die kan worden

meegewogen. Hier zou echter niet alleen op vertrouwd mogen worden, omdat dit niet om feitelijke transacties gaat en er mogelijk geen due diligence werd verricht. Het is belangrijk vast te stellen dat de aanbiedingen oprecht waren en niet slechts een mogelijke eerste onderhandelingsfase.

7.9 In bepaalde bedrijfstakken worden bedrijven gekocht en verkocht op basis van de gebruikelijke marktpraktijk, vaak (maar niet altijd) afgeleid van multiples of percentages van de omzet, zonder dat een koppeling wordt gemaakt met de winstgevendheid. Wanneer een dergelijke gebruikelijke marktpraktijk bestaat en er bewijs is dat kopers en verkopers in de werkelijke markt daarop vertrouwen, kan de bedrijfstaxateur daar rekening mee houden. Het zou echter verstandig zijn om de resultaten van deze marktpraktijken te toetsen aan één of meer andere methoden. Er zou op gelet moeten worden dat de 'gevestigde marktpraktijk' niet achterhaald is door veranderingen die in de loop der tijd in de omstandigheden hebben plaatsgevonden. Gebruikelijke marktpraktijken op basis van de omzet gaan normaal gesproken uit van bedrijfstakken waarin de brutowinst die verkregen wordt uit de omzet nauwkeurig ingeschat kan worden.

Inkomstenbenadering

7.10 De *inkomstenbenadering* geeft een indicatie van de waarde door een toekomstige kasstroom om te zetten naar één enkele actuele waarde. Volgens de *inkomstenbenadering* wordt de waarde van een object bepaald op basis van de waarde van inkomsten, kasstromen of kostenbesparingen die het object genereert.

7.11 Bij een single period-kapitalisatiemethode wordt, in tegenstelling tot bij een gedetailleerde prognose van de toekomstige kasstroom, de waarde vaak geschat door de economische inkomsten te kapitaliseren. In alle gevallen is een grondige kennis van boekhoudkundige en economische winsten, hun historie (gewoonlijk gebaseerd op historische *jaarrekeningen*) en prognoses vereist. De genormaliseerde winsten na belasting worden vastgesteld en zo nodig aangepast om rekening te houden met de verschillen tussen daadwerkelijke historische winsten en kasstromen, en winsten en kasstromen die een koper van het bedrijf op de *waardepeildatum* naar verwachting zal ontvangen.

7.12 Verdere aanpassingen kunnen zijn: herformulering van niet-zakelijke transacties (en kosten) met verbonden partijen tegen commerciële voorwaarden, en weerspiegeling van het effect van eenmalige gebeurtenissen met betrekking tot inkomsten of kosten. Voorbeelden hiervan zijn eenmalige gedwongen ontslagen, en uitzonderlijke winsten of verliezen. Vergelijking van afschrijving en voorraadwaardering zou op basis van gelijke criteria plaats moeten vinden.

7.13 De single period-kapitalisatiemethode gaat er stilzwijgend vanuit dat de economische inkomsten eindeloos, in een constant tempo zullen toenemen, al was het alleen maar door inflatie. Genormaliseerde winsten of kasstromen worden vervolgens gekapitaliseerd. Deze benadering wordt aan de hand van de volgende methoden ondersteund:

- kapitalisatie van een single period-parameter (inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA), EBIT, enz.), met behulp van een kapitalisatiepercentage;
- kapitalisatie van een single period-parameter (EBITDA, EBIT, enz.) met behulp van een market multiple.

In deze gevallen zou onderscheid gemaakt moeten worden tussen:

- de ondernemingswaarde (waarbij ook rekening wordt gehouden met de schulden van het bedrijf en eventuele liquide activa van de entiteit die de aankoopprijs van de koper kunnen verminderen); en
- de nettovermogenswaarde (d.w.z. de waarde van de aandelen).

7.14 Als de economische inkomsten bestaan uit verkoop, EBITDA, EBIT of nettowinst na belasting, is de resulterende waarde de waarde van de onderneming. Dit betreft de waarde van al het operationele vermogen dat in het bedrijf wordt aangewend. Vervolgens wordt deze waarde verminderd met de schulden, en worden liquide middelen en niet-operationele objecten daarbij opgeteld om tot de nettovermogenswaarde te komen. Als de economische inkomsten uit winst vóór belasting, winst na belasting of dividenden bestaat, is de resulterende waarde de nettovermogenswaarde. Daarna kan het passend zijn om het overschot aan liquide middelen en niet-operationele objecten toe te voegen. De multiple met betrekking tot winst na belasting staat bekend als de koers-winstratio (P/E ratio).

7.15 De bedrijfswaarde wordt vaak bepaald door kapitalisatie van winsten of kasstromen vóór kosten van schuldaflossing. Daarbij wordt een kapitalisatie- of disconteringspercentage gehanteerd zoals de gewogen gemiddelde kapitaalkosten (WACC). De nettovermogenswaarde is de ondernemingswaarde minus de *marktwaarde* van de nettoschuld. Dit cijfer kan worden vastgesteld door de kasstroom van het eigen vermogen (equity cash flow) zelf te bepalen. De single period-kapitalisatiemethode is hetzelfde als het hanteren van contantewaardemethoden, indien het desbetreffende bedrijf naar verwachting in een constant tempo zal groeien. Dit doet zich in de praktijk niet vaak voor.

7.16 Bij contantewaardemethoden wordt de waarde van een object bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige economische kasstroom van het object. Dat zijn kasstromen die gedurende een bepaalde periode worden gegenereerd door een object, een groep objecten of een onderneming. Deze kasstromen kunnen bestaan uit inkomsten, kostenbesparingen, belastingaftrek en opbrengsten uit de verkoop daarvan. Bij toepassing op *bedrijfstaxaties* worden waarde-indicaties ontwikkeld door verwachte kasstromen tegen een bepaald rendementspercentage te disconteren tot een geschikte netto contante waarde, waarbij zo nodig ook rekening wordt gehouden met groei en prijsinflatie. Het rendementspercentage omvat de risicovrije rentevoet, en risico's die samenhangen met de specifieke belegging en de markt. Het gehanteerde discontopercentage is doorgaans gebaseerd op rendementen van alternatieve investeringen van een soortgelijk type en een soortgelijke kwaliteit op de *waardepeildatum*. Uitdrukkingen zoals 'rendementspercentage' kunnen voor verschillende mensen een verschillende betekenis hebben. Taxateurs zouden daarom moeten overwegen om te definiëren wat onder deze termen wordt verstaan. Het

rendementspercentage, het discontopercentage en de kapitaalkosten verwijzen in wezen allemaal naar hetzelfde concept.

7.17 Het is noodzakelijk om aan het einde van de individuele prognosetermijnen een eindwaarde op te geven. Dit is de verwachte waarde van het bedrijf aan het einde van de individuele periode. Die waarde wordt vervolgens verminderd met de netto contante waarde aan de hand van het disconteringspercentage. Er zijn drie methoden om de eindwaarde te ramen:

- a** door een kapitalisatiepercentage toe te passen (wat het disconteringspercentage verminderd met groei is);
- b** door een geschikt markt multiple toe te passen;
- c** door de opbrengst van de te gelde gemaakte objecten te berekenen, verminderd met de vervreemdingskosten en verminderd met de saneringskosten. Deze methode wordt gehanteerd bij bedrijven met een bepaalde levensduur, gevolgd door sluiting.

Er zou zorgvuldigheid in acht genomen moeten worden wanneer de markt multiple gehanteerd wordt om de eindwaarde te berekenen. De taxateur zou moeten waarborgen dat de multiple niet in strijd is met het disconteringspercentage verminderd met groei.

7.18 De waarde van overbodige of overtollige objecten, dat wil zeggen objecten die wel eigendom zijn maar niet voor de bedrijfsactiviteiten worden gebruikt, moet in de ondernemingswaarde of de nettovermogenswaarde worden meegenomen.

7.19 De *inkomstenbenadering*, waarbij dividend als basis van waarde wordt gehanteerd, is een benadering die ook overwogen kan worden bij *bedrijfntaxaties*, met name als het gaat om fractionele deelnemingen. Voor *bedrijfntaxaties* worden waarde-indicatoren ontwikkeld door de toekomstige en verwachte dividenden van een aandeel en een rendementspercentage te bepalen op basis van het dividendverdisconteringsmodel (dividend discount model) en het aanvangsrendementsmodel (initial yield model).

Kostenbenadering

7.20 De *kostenbenadering* geeft een indicatie van de waarde op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw, mits er zaken als onnodig veel tijd, ongemakken, risico's of andere factoren in het spel zijn. De benadering geeft een indicatie van de waarde door de actuele kosten voor vervanging of reproductie van een object te berekenen, verminderd met een aftrek voor fysieke slijtage en alle andere relevante vormen van veroudering.

7.21 De methode die het meest wordt toegepast bij *bedrijfntaxaties*, is de sommeringsmethode: samenvoeging van de waarden van de individuele objecten en rechten c.q. verplichtingen in het bedrijf. Individuele objecten kunnen getaxeerd worden aan de hand van de *vergelijkingsmethode*, *inkomstenbenadering* of *kostenbenadering*.

7.22 Deze benadering wordt gewoonlijk toegepast bij vastgoedbeleggings- en aandelenbeleggingsportefeuilles (beleggingsmaatschappijen) en boerenbedrijven. Aan deze benadering wordt doorgaans niet de voorkeur gegeven bij handelsbedrijven, omdat de waarde van de meeste *immateriële activa* niet in de berekening wordt opgenomen. De benadering kan echter gepast zijn wanneer de materiële activa van het bedrijf onvoldoende rendement opleveren, of wanneer een handelsbedrijf ook substantiële beleggingsactiviteiten uitvoert of een overschot aan liquide middelen heeft. De netto intrinsieke waarde per aandeel kan worden verminderd om de waarde van minderheidsdeelnemingen te bepalen.

7.23 De *kostenbenadering* kan een op *marktwaarde* gebaseerde *taxatie* of een op liquidatie gebaseerde *taxatie* opleveren. De liquidatiewaarde wordt duidelijk door het klaarstomen van objecten voor wederverkoop en de sluitingskosten mee te wegen.

Ingewikkelde kapitaalstructuren

7.24 Naamloze vennootschappen hanteren soms andere aandelenklassen waaraan uiteenlopende rechten verbonden zijn. Voorbeelden hiervan zijn preferente of uitgestelde aandelen, groeiaandelen of aandelen met beperkte rechten. Dergelijke *taxaties* zouden alleen verricht moeten worden door iemand met de juiste ervaring en door raadpleging van de specifieke richtlijnen in IVS 200.

Samenvatting

7.25 De *uitgangspunten voor de taxatie* en de inputparameters kunnen gebaseerd zijn op feitelijke gegevens, budgetten, prognoses of voorspellingen. De *vergelijkingsmethode* is doorgaans gebaseerd op werkelijke inputparameters, zoals beursprijzen of prijzen die gerealiseerd zijn bij verkoop van soortgelijke objecten of bedrijven, en daadwerkelijk behaalde inkomsten of winsten. Voor de *inkomstenbenadering* kunnen de aangenomen inputparameters onder meer uit kasstroomprognoses of -ramingen bestaan. Voor *taxaties* waarbij de *kostenbenadering* gehanteerd wordt, is de *marktwaarde* van de verschillende objecten op de balans een van de werkelijke inputparameters.

8 Rapporten

8.1 Wanneer de *taxatie* dient te voldoen aan de wereldwijde standaarden van het Red Book, **moet** de taxateur een rapport opstellen dat voldoet aan de minimumvoorwaarden van [VPS 6](#). Het rapport bevat doorgaans een korte introductie of samenvatting waarin de opdracht wordt beschreven, de conclusie wordt samengevat en de inhoud van het rapport wordt ingeleid. Er zou van het algemene naar het specifieke moeten worden gewerkt met een logische stroom van gegevens en analyse waarin alle noodzakelijke overwegingen kunnen worden opgenomen, met als resultaat de *taxatieconclusies*.

8.2 De meeste rapporten bevatten de volgende hoofdsecties, maar niet noodzakelijkerwijs in deze volgorde:

- inleiding;
- doel en *basis van waarde*;

- *uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;*
- onderwerp van de *taxatie* en de *waardepeildatum*
- beschrijving en geschiedenis van het bedrijf;
- grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van de *jaarverslaggeving*;
- analyse van het bedrijfsplan en het marketingplan, en vooruitzichten;
- zoekresultaten voor vergelijkbare beursgenoteerde bedrijven en vergelijkbare transacties;
- bedrijfstak waarin het bedrijf actief is, economisch klimaat, opbrengsten en risicobeoordeling;
- milieubeperkingen;
- *taxatiebenaderingen*, -methoden en conclusie;
- waarschuwingen, disclaimers en beperkingen;
- bevestiging van naleving van de wereldwijde standaarden van het Red Book, IVS en andere relevante richtlijnen voor de desbetreffende sector; en
- kopieën van alle relevante informatie die tot een bepaling van de waarde heeft geleid.

8.3 Sommige rapporten bevatten een aparte sectie met een algemene bespreking van de *taxatiemethode*, die vaak na de inleiding volgt. Als nationale, regionale en economische gegevens belangrijk zijn voor het bedrijf en het object, kan aan elk daarvan een eigen sectie worden gewijd.

8.4 Waar nodig zou feitelijke informatie, of bronnen van deze informatie, moeten worden vermeld in de hoofdtekst van het rapport of in de bijlagen. Wanneer het advies van een deskundige nodig is voor een gerechtelijke procedure, moet het rapport voldoen aan de eisen van de lokale jurisdictie en **moet** het alle relevante informatie bevatten, inclusief de verklaring over de kwalificaties van de deskundige en de waarheidsverklaring ([VPS 6](#)).

9 Geheimhouding

9.1 De informatie over een groot aantal bedrijfsobjecten zal vertrouwelijk zijn. Taxateurs zouden naar beste vermogen moeten trachten deze vertrouwelijkheid te waarborgen, met name ten aanzien van informatie die verkregen is over vergelijkbare objecten. Wanneer de opdrachtgever zulks vereist, zullen bedrijfstaxateurs voldoen aan alle verzoeken om geheimhoudingsovereenkomsten of soortgelijke overeenkomsten te sluiten.

VPGA 4 Taxatie van bedrijfsgerelateerde objecten

1 Achtergrond

1.1 Bepaald vastgoed wordt hoofdzakelijk getaxeerd op basis van het handelspotentieel ervan. Dit wordt doorgaans gedaan volgens de winstmethode van *taxatie* (als onderdeel van de *inkomstenbenadering*), hoewel ook andere methoden worden toegepast als alternatief of als toetsing, afhankelijk van de omstandigheden. De manier waarop objecten worden beoordeeld voor de koop, verkoop en als investering kan helpen om te bepalen welke benadering of methode gehanteerd wordt. In onderstaande richtlijnen worden de principes voor waardering van dit type vastgoed beschreven. Er wordt echter niet ingegaan op de specifieke *taxatiemodellen*, *uitgangspunten* of inputparameters, aangezien deze kunnen verschillen naargelang het te taxeren vastgoed.

1.2 Voorbeelden van typen vastgoed waarbij (afhankelijk van de jurisdictie en de markt) bij aankoop en verkoop het handelspotentieel kan worden overwogen zijn onder andere, maar niet beperkt tot hotels, cafés en bars, restaurants, nachtclubs, tankstations, verzorgingstehuizen, casino's, bioscopen, theaters, diverse andere soorten recreatief vastgoed, parkeergarages, tuincentra, caravanterreinen en crematoria.

1.3 Het essentiële kenmerk van een *bedrijfsgerelateerd object* is dat het ontworpen of aangepast is voor een specifiek gebruiksdoel en dat de waarde van het vastgoedbelang onlosmakelijk verbonden is met de rendementen die een eigenaar met het gebruik ervan kan behalen. De waarde geeft dus het handelspotentieel van het vastgoed weer. Daartegenover staat generiek vastgoed, dat zonder significante beperkingen door verschillende soorten bedrijven kan worden gebruikt.

1.4 Een verdere onderverdeling van vastgoed zien we bij objecten waarbij de aanpassing voor gebruik of beperking in flexibiliteit minder duidelijk is. Toch kan een *taxatie* op basis van een *inkomstenbenadering* en winstmethode, met inbegrip van vele aspecten die in deze VPGA aan bod komen, als de beste indicator voor de waarde ervan worden beschouwd. Enkele voorbeelden hiervan zijn selfstorage, flexibele werkruimte en speciaal gebouwde studentenhuysvesting, maar deze opsomming is onvolledig. De taxateur bepaalt de meest geschikte methode, waarbij rekening wordt gehouden met het specifieke type, de vorm en het gebruik van het vastgoed en met de op dat moment heersende en zich ontwikkelende marktomstandigheden.

1.5 *Bedrijfsgerelateerde objecten* kunnen, gezien de aard ervan, beduidend afwijken van de bredere typen vastgoed die in [VPGA 8](#) aan bod komen, hoewel gedeelten van die aanbevelingen, die niet zozeer verschillen van die hieronder, ook relevant zijn. Dit type

object is altijd in ontwikkeling en er wordt benadrukt dat [PS 2](#) vermeldt dat *taxatiediensten* door competente personen **moeten** worden verricht, die over de noodzakelijke expertise beschikken. Het proces, de benadering, de methode en de modellen voor *taxatie* dienen hedendaags en geschikt te zijn.

1.6 De winstmethode, of daaraan gerelateerde methoden, zou in het algemeen alleen gehanteerd moeten worden, indien de reële haalbare bedrijfswinst (fair maintainable operating profit, ofwel FMOP) nauwkeurig geraamd kan worden om tot een gegronde conclusie te komen ten aanzien van de *taxatie*. In veel gevallen zijn *bedrijfsgerelateerde objecten* onderhevig aan winstfluctuaties als gevolg van in- en extrinsieke factoren, zoals verbeteringen aan het vastgoed of de vraag verandert.

1.7 Het gebruik van expliciete *taxatiemethoden*, zoals analyse aan de hand van gediscoteerde kasstromen (discounted cash flow, ofwel DCF) is wellicht meer geschikt voor ingewikkelde *bedrijfsgerelateerde objecten*, waarbij voorzienbare veranderingen in de toekomst ten aanzien van de winst uitdrukkelijker weergegeven kunnen worden in de huidige waarde. RICS' [taxaties aan de hand van gediscoteerde kasstromen](#) kunnen relevant zijn (merk op dat er geen specifieke bepalingen zijn voor *bedrijfsgerelateerde objecten*).

1.8 Taxateurs die *taxaties* van *bedrijfsgerelateerde objecten* verrichten, zijn gewoonlijk in deze specifieke markt gespecialiseerd, aangezien een gepast professioneel oordeel en de juiste ervaring onontbeerlijk zijn om betrouwbare, en vaak gedetailleerde, gegevens op correcte wijze toe te passen. Kennis van de operationele aspecten van *vastgoedtaxaties* en van de bedrijfstak als geheel is essentieel voor het inzicht in de handelsresultaten, markttransacties en vereiste analyse.

1.9 Vergelijkbare informatie kan ontleend worden aan een groot aantal uiteenlopende bronnen, waaronder aan transactioneel bewijs. Dit kan verschillende vormen aannemen, zoals bijvoorbeeld kritieke prestatie-indicatoren (KPI's), parameters en benchmarking van dataleveranciers, indexen en relevante marktpartijen (onderhevig aan de toepassing van professioneel scepticisme en een professioneel oordeel). Met betrekking tot de onderdelen van een *winsttaxatie* kan ook informatie van verschillende operationele entiteiten worden gebruikt. De taxateur zou in het rapport moeten benadrukken dat bij de *taxatie* rekening is gehouden met het handelspotentieel; het rapport zou moeten verwijzen naar de werkelijk behaalde winsten en mogelijke verschuivingen in winstgevendheid, veroorzaakt door veranderingen aan het vastgoed, in de omgeving of op de markt. Als het handelspotentieel en/of de werkelijke winsten verschillen, kan dat tot een verandering in de gerapporteerde waarde leiden (zie [VPS 6 paragraaf 2.2\(h\)\(4\)](#) en [2.2\(o\)](#)).

1.10 De taxateur kan ervan uitgaan dat het actuele commerciële gebruik van het vastgoed wordt voortgezet, wanneer dit op basis van de markt en andere relevante factoren redelijk wordt geacht. Als er echter redelijkerwijs sprake is van een mogelijk alternatief gebruik, zou dit naar behoren vermeld moeten worden in het rapport. Passend gebruik van *bijzondere uitgangspunten* kunnen ook een punt van overweging zijn.

2 In deze VPGA gebruikte termen

2.1 De in deze VPGA gebruikte termen kunnen verschillende betekenissen hebben wanneer ze door andere beroepsgroepen worden gebruikt.

Gecorrigeerde nettowinst

2.2 Dit is de raming door de taxateur van de werkelijke nettowinst van een operationele entiteit die handelsactiviteiten uitoefent. De nettowinst is de boekhoudkundige winst, nadat correcties zijn aangebracht voor abnormale en eenmalige uitgaven, financieringskosten en afschrijvingen met betrekking tot het vastgoed zelf en huur voor zover van toepassing. Dit cijfer betreft de bestaande operationele entiteit en geeft de taxateur een leidraad bij het vaststellen van de reële haalbare bedrijfswinst (FMOP: Fair Maintainable Operating Profit).

2.3 Het is ook mogelijk om deze winst op andere manieren te beoordelen, met name voor kleinere of relatief eenvoudige *bedrijfsgerelateerde objecten*. Bijvoorbeeld aan de hand van aangepaste EBITDA (wanneer activa beoordeeld worden die ofwel rechtstreeks of via managementovereenkomsten beheerd worden) of van aangepaste netto huurinkomsten (bij beoordeling van verhuurd vastgoed).

Inkomsten vóór rente, belastingen, afschrijvingen en amortisatie (EBITDA)

2.4 Deze term heeft betrekking op de werkelijke operationele entiteit en kan verschillen van de door de taxateur geschatte FMOP.

Reële haalbare bedrijfswinst (FMOP)

2.5 De winst vóór afschrijvingen en financieringskosten met betrekking tot het vastgoed zelf (en pachtgeld in geval van pachtbezit) die een redelijk efficiënte exploitant (REO: Reasonably Efficient Operator) van de reële haalbare omzet (FMT: Fair Maintainable Turnover) zou verwachten op basis van een beoordeling van de visie van de markt op de potentiële inkomsten van het vastgoed. In dit cijfer zouden alle kosten en uitgaven van de REO tot uitdrukking moeten komen, evenals een redelijke jaarlijkse opslag voor periodieke uitgaven, zoals inrichting, renovatie en vervanging van de handelsinventaris.

2.6 Sommige markten en typen objecten hanteren specifieke standaarden met betrekking tot het vaststellen van de FMOP. Bepaalde *taxaties* van hotels worden bijvoorbeeld uitgevoerd op basis van *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* (USALI), zodat alle gepaste aftrekposten worden meegewogen bij vaststelling van de FMOP in het geval van directe operationele activiteiten of bij vastgoed beheer. USALI kan ook relevant zijn bij vaststelling van het verdeelbare saldo om de duurzaamheid van huuropbrengsten te verifiëren bij verhuurd vastgoed.

Reële haalbare omzet (FMT)

2.7 Het niveau van handel dat een REO zou verwachten te behalen op basis van het *uitgangspunt* dat het vastgoed volledig uitgerust en ingericht is, en in goede staat van onderhoud verkeert.

Markthuur

2.8 Het geschatte bedrag waarvoor een vastgoedbelang op de *waardepeildatum* verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld. Wanneer de *markthuur* wordt aangegeven, zouden de 'passende huurvoorwaarden' die daarin tot uitdrukking komen ook moeten worden vermeld.

2.9 In het geval van *bedrijfsgerelateerde objecten* is het belangrijk om de duurzaamheid van huuropbrengsten te beoordelen in relatie tot de productiviteit van het vastgoed in kwestie. Daarom kan zowel een analyse nodig zijn van de handelsresultaten, als van vergelijkbaar marktbewijs, met inbegrip van transactiebewijs.

Marktwaaarde

2.10 Het geschatte bedrag waartegen een object of recht c.q. verplichting zou worden overgedragen op de *waardepeildatum* tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Operationele entiteit

2.11 Een operationele entiteit omvat gewoonlijk:

- het juridische belang in de grond en de gebouwen;
- de handelsinventaris, die gewoonlijk bestaat uit alle handelsinrichting, inventaris, meubilair en apparatuur; en
- de visie van de markt op het handelspotentieel, evenals de veronderstelde mogelijkheid om bestaande licenties, toestemmingen, certificaten en vergunningen te verkrijgen en te verlengen.

Verbruiksgoederen en handelsvoorraden worden in de regel buiten beschouwing gelaten.

Persoonlijke goodwill (van de huidige exploitant)

2.12 De waarde van de winst die boven de verwachtingen van de markt ligt en bij verkoop van de *bedrijfsgerelateerde objecten* verloren zou gaan, evenals financiële factoren die specifiek verband houden met de huidige exploitant van het bedrijf, zoals belastingen, het afschrijvingsbeleid, financieringskosten en het in het bedrijf geïnvesteerde kapitaal.

Redelijk efficiënte exploitant (REO)

2.13 Een concept waarbij de taxateur ervan uitgaat dat de marktpartijen competente exploitanten zijn van een bedrijf dat op of in het vastgoedobject wordt uitgeoefend en dat ze op een efficiënte manier handelen. Het betreft een analyse en schatting van het handelspotentieel in plaats van uit te gaan van het werkelijke niveau van de handel onder de bestaande eigenaar (hoewel dit wel deel kan uitmaken van de bewijsvoering). Het is een belangrijk concept, aangezien marktbewijs kan aantonen dat er andere resultaten behaald

kunnen worden in het vastgoed, vergeleken met de eigenlijke resultaten. Persoonlijke *goodwill* valt hier niet onder.

Huurders-/exploitantkapitaal

2.14 Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om alle verbruiksgoederen, aankoop van de inventaris, voorraden en werkkapitaal.

Bedrijfsgerelateerde objecten

2.15 Elk type vastgoed dat ontworpen of aangepast is voor een specifiek type bedrijf en waarbij de waarde van het vastgoed het handelspotentieel voor dat bedrijf weergeeft.

Handelspotentieel

2.16 Een schatting van de gestabiliseerde winst die een REO in de context van een *taxatie* van het vastgoed zou verwachten te behalen met het gebruik van het vastgoed. Het handelspotentieel kan hoger of lager zijn dan de recente handelsgeschiedenis van het vastgoed. Het omvat een reeks factoren (zoals de locatie, het ontwerp en het karakter, de mate van aanpassing en de handelsgeschiedenis van het vastgoed in de heersende marktomstandigheden) die inherent zijn aan het object.

3 Winstmethode van taxatie

3.1 De winstmethode van *taxatie* omvat de volgende stappen (zie sectie 2 voor de gehanteerde termen):

Stap 1: Er wordt een schatting gemaakt van de FMT die een REO in het vastgoed zou kunnen behalen.

Stap 2: In voorkomend geval wordt een schatting gemaakt van de potentiële brutowinst die wordt behaald op basis van de FMT.

Stap 3: Er wordt een schatting gemaakt van de FMOP. In de schatting zouden de kosten en opslagen tot uitdrukking moeten komen die worden verwacht van de REO (de meest waarschijnlijke koper of exploitant van het vastgoed als het op de markt zou worden aangeboden).

Stap 4:

- a** Om de *marktwaaarde* van het vastgoed te bepalen, wordt de FMOP gekapitaliseerd tegen een passend rendementspercentage waarin de aan het vastgoed verbonden risico's en voordelen en het handelspotentieel ervan tot uitdrukking komen. Bewijs van relevante vergelijkbare markttransacties zou moeten worden geanalyseerd en toegepast. Merk op dat de *marktwaaarde* bijvoorbeeld een volle eigendom van het vastgoed, een recht van erfpacht op het vastgoed of een ander belang zou kunnen zijn.
- b** Bij het vaststellen van de *marktwaaarde* kan de taxateur ervan uitgaan dat een nieuwe exploitant verwacht het handelspotentieel te verbeteren door aanpassingen of

verbeteringen aan te brengen. Hiermee zal impliciet rekening worden gehouden bij de schatting van de FMT door de taxateur in stap 1. In zulke gevallen zou een passende aftrek op het cijfer uit stap 4 moeten worden toegepast voor de kosten van het aanbrengen van de aanpassingen of verbeteringen en de vertraging bij het behalen van de FMT. Evenzo geldt dat als het vastgoed dient te worden gerepareerd en/of ingericht om de REO in staat te stellen de FMT te behalen, een passende aftrek op het cijfer uit stap 4(a) zou moeten worden toegepast voor de kosten van deze reparaties en inrichting.

- c** Ter bepaling van de *markthuur* voor een nieuwe verhuring, de bij een huurherziening te betalen huur of de redelijkheid dat de actuele huur doorloopt, dient de juiste verdeling van het verdeelbare saldo (d.w.z. EBITDAR) tussen de verhuurder en de huurder te worden beoordeeld.

3.2 Het is belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij de relevante markt voor dit type vastgoed, en over de noodzakelijke deskundigheid en ervaring voor dit soort *taxaties* beschikt. De taxateur dient over praktische kennis te beschikken van de factoren die de desbetreffende markt beïnvloeden, evenals de vaardigheid om relevante en uitgebreide vergelijkingsgegevens over prestaties te kunnen vergelijken.

3.3 Bij het opstellen van een *taxatie van bedrijfsgerelateerde objecten* is het essentieel dat de taxateur het cumulatieve resultaat van de verschillende stappen van het *taxatieproces* beoordeelt. De *taxatie* zou moeten worden beschouwd, met inachtneming van de algemene ervaring, de kennis van de markt en het professionele oordeel van de taxateur.

4 Bijzondere uitgangspunten bij de taxatie

4.1 Taxateurs wordt vaak gevraagd een *taxatie* te verrichten op basis van *bijzondere uitgangspunten*, welke in overeenkomst **moeten** zijn met de verplichte vereisten in [VPS 2 sectie 10](#).

4.2 Typische *bijzondere uitgangspunten* zijn:

- a** dat er geen handelsactiviteiten meer plaatsvinden (soms met het aanvullende *bijzondere uitgangspunt* dat er geen handelsgegevens beschikbaar zijn voor potentiële kopers of huurders);
- b** dezelfde basis als (a), plus de aanname dat de handelsinventaris is verwijderd;
- c** dat er sprake is van een volledig uitgeruste operationele entiteit die nog geen handelsactiviteiten heeft uitgeoefend (ook wel bekend als een 'dag één' of 'alles inbegrepen' taxatie); en
- d** dat er gehanteerde handelsprognoses zijn gebruikt. Dit is aan de orde wanneer het gaat om ontwikkeling van het vastgoed. Als er gehanteerde prognoses worden gebruikt, **moeten** alle *bijzondere uitgangspunten* realistisch, relevant en geldig zijn voor de specifieke omstandigheden van de *taxatie* ([VPS 2](#)).

5 Taxatiebenadering voor een volledig uitgeruste operationele entiteit

5.1 Bij *taxatie* van een *bedrijfsgerelateerd object* als een volledig uitgeruste operationele entiteit wordt er per definitie van uitgegaan dat bij de transactie sprake is van verhuur of verkoop van het vastgoed samen met de handelsinventaris, licenties, enz. die nodig zijn om de handelsactiviteiten voort te zetten.

5.2 Dit *uitgangspunt* betekent echter niet noodzakelijkerwijs dat alle handelsinventaris in de *taxatie* van het vastgoed moet worden opgenomen. Zo kan bijvoorbeeld sommige apparatuur eigendom zijn van *derden*, waardoor deze geen deel uitmaakt van het te taxeren belang. Elk *uitgangspunt* over de in de *taxatie* opgenomen handelsinventaris zou duidelijk moeten worden beschreven in het rapport.

5.3 Soms zijn materiële activa essentieel voor de exploitatie van de operationele entiteit, maar staat de eigendom ervan los van de eigendom van de grond en de gebouwen of zijn ze onderworpen aan afzonderlijke financiële leases of kosten. In dergelijke gevallen kan het *uitgangspunt* moeten worden gehanteerd dat de houders of begunstigden van een zekerheidsrecht zouden instemmen met de overdracht van de objecten als onderdeel van een verkoop van de operationele entiteit. Als het niet zeker is dat een dergelijk *uitgangspunt* kan worden gehanteerd, zou de taxateur zorgvuldig de potentiële invloed op de *taxatie* moeten nagaan, die het niet beschikbaar zijn van deze objecten zou hebben voor een koper of huurder van de operationele entiteit en daarop een toelichting moeten geven in het rapport.

5.4 Wanneer *bedrijfsgerelateerde objecten* als volledig uitgeruste operationele entiteiten worden verkocht of verhuurd, moet de koper of exploitant in de regel licenties of andere wettelijke toestemmingen vernieuwen en bestaande certificaten en vergunningen overnemen. Als de taxateur een ander *uitgangspunt* hanteert, zou dat duidelijk moeten worden aangegeven als een *bijzonder uitgangspunt*.

5.5 Wanneer het niet mogelijk is om de licenties, toestemmingen, certificaten en vergunningen met betrekking tot het vastgoed te inspecteren of als andere informatie niet kan worden geverifieerd, zouden de gehanteerde *uitgangspunten* in het rapport moeten worden vermeld, evenals een aanbeveling dat het bestaan ervan moet worden geverifieerd door de juridische adviseurs van de opdrachtgever.

6 Vaststellen van het handelspotentieel

6.1 Er is een verschil tussen de *marktwaaarde* van een *bedrijfsgerelateerd object* en de *beleggingswaarde* – of *worth* – voor een bepaalde exploitant. De exploitant zal de *worth* afleiden van de actuele en potentiële nettowinsten van de operationele entiteit die activiteiten in de gekozen vorm uitoefent. Hoewel de huidige exploitant één potentiële bidder in de markt kan zijn, dient de taxateur inzicht te hebben in de vereisten en realiseerbare winsten van andere potentiële bidders en in de dynamiek van de open markt om tot een waardeoordeel voor dat specifieke vastgoed te komen.

6.2 Een *bedrijfsgerelateerd object* wordt als een individuele handelsentiteit beschouwd en wordt doorgaans getaxeerd op basis van het *uitgangspunt* dat de handelsactiviteiten zullen worden voortgezet.

6.3 Bij het schatten van het toekomstige handelspotentieel zou de taxateur alle omzet en kosten die uitsluitend toe te rekenen zijn aan de persoonlijke omstandigheden of aan de vaardigheden, deskundigheid, reputatie en/of merknaam van de bestaande exploitant buiten beschouwing moeten laten. De taxateur zou echter wel rekening moeten houden met aanvullend handelspotentieel dat kan worden gerealiseerd door een REO die het vastgoed op de *waardepeildatum* overneemt.

6.4 Het werkelijke handelspotentieel zou vergeleken moeten worden met soortgelijke typen *bedrijfsgerelateerde objecten* en exploitatiemethoden. Daarvoor moet de taxateur een goed inzicht hebben in het winstpotentieel van deze typen vastgoed en in de wijze waarop ze zich onderling verhouden. Een taxateur van *bedrijfsgerelateerde objecten* zou op basis van markttransacties en soortgelijke *bedrijfsgerelateerde objecten* moeten onderzoeken of de bestaande handelsactiviteiten de FMT in de huidige marktomstandigheden weergeven. Wanneer de actuele handelsboekhouding van het te taxeren vastgoed en soortgelijke objecten beschikbaar is, moet deze mogelijk worden aangepast aan de omstandigheden van de REO.

6.5 Bij veel handelsentiteiten wordt het bedrijf overgedragen door verkoop van de volle eigendom van het vastgoed of een recht van erfpacht op het vastgoed. Dergelijk transactioneel bewijs kan als vergelijkbaar bewijs worden gebruikt bij de *taxatie* van *bedrijfsgerelateerde objecten*, zolang de taxateur in staat is de waarde van de onderdelen van de transactie die niet relevant zijn buiten beschouwing te laten. Voorbeelden hiervan zijn voorraden, verbruiksmaterialen, contant geld, rechten c.q. verplichtingen en *immateriële activa* (zoals merknamen of contracten voor zover deze niet beschikbaar zouden zijn voor de REO).

6.6 Veranderingen in de concurrentie kunnen een zeer nadelig effect hebben op de winstgevendheid en daarmee op de waarde. De taxateur zou zich bewust moeten zijn van de invloed van de actuele en de verwachte toekomstige concurrentieniveaus. Als een significante verandering ten opzichte van de bestaande niveaus wordt verwacht, zou de taxateur dit duidelijk moeten vermelden in het rapport en een toelichting moeten geven op de algemene invloed die deze verandering kan hebben op de winstgevendheid en de waarde.

6.7 Externe factoren, zoals de aanleg van een nieuwe weg of veranderingen in de relevante wetgeving, kunnen ook van invloed zijn op het handelspotentieel en daarmee op de waarde van het *bedrijfsgerelateerde object*.

6.8 Wanneer in het vastgoed handelsactiviteiten worden uitgeoefend en de activiteiten naar verwachting worden voortgezet, zou de *taxatie* als volgt moeten worden gerapporteerd:

'Marktwaaarde [*of markthuur*] als volledig uitgeruste operationele entiteit, rekening houdend met het handelspotentieel en uitgaand van eventuele overeengekomen of bijzondere uitgangspunten... [*die duidelijk omschreven moeten worden*].'

7 Taxatiebenadering voor een object waarin geen handelsactiviteiten plaatsvinden

7.1 Het *taxatieproces* voor een object waarin geen handelsactiviteiten plaatsvinden is hetzelfde als beschreven in sectie 5 hierboven. Wanneer het vastgoed echter leegstaat na staking van de activiteiten of omdat het een nieuw object is zonder vastgestelde handelsgeschiedenis, moeten andere *uitgangspunten* worden gehanteerd. Zo kan bijvoorbeeld uit leegstaand vastgoed alle of een groot deel van de handelsinventaris zijn weggehaald, of in een nieuw object de handelsinventaris nog niet zijn geïnstalleerd. Toch kan in beide gevallen het vastgoed worden getaxeerd, rekening houdend met zijn handelspotentieel.

7.2 De sluiting van een operationele entiteit en de verwijdering van alle of een deel van de handelsinventaris zullen naar alle waarschijnlijkheid invloed hebben op de waarde van het vastgoed. Het zou daarom passend zijn de waarde uit te drukken op basis van een of meer *bijzondere uitgangspunten* en op een basis waarin de status quo tot uitdrukking komt. Dat is vaak een vereiste bij het adviseren van een geldgever over de waarde van *bedrijfsgerelateerde objecten* ten behoeve van zekerheidsstelling voor een lening. De verschillen kunnen bijvoorbeeld voortvloeien uit de kosten en de tijd die samenhangen met het aankopen en installeren van de handelsinventaris, het verwerven van nieuwe licenties, het aanstellen van personeel en het behalen van de FMT.

7.3 Wanneer het vastgoed leegstaat, moet de *taxatie* als volgt worden gerapporteerd:

'Marktwaarde [*of markthuur*] van het leegstaande vastgoed, rekening houdend met het handelspotentieel en uitgaand van de volgende bijzondere uitgangspunten... [*die duidelijk omschreven moeten worden*].'

8 Verdeling

8.1 Verdeling wordt ook wel toewijzing van waarde genoemd in IVS 102 Bases van waarde, paragraaf 80. De taxateur dient waar nodig of op verzoek een indicatieve verdeling van een *taxatie* of een transactieprijs te geven voor:

- analyse als vergelijkingsobject;
- opname in de *jaarverslaggeving* om te voldoen aan de toepasselijke standaarden voor financiële verslaglegging;
- zekerheidsstelling voor leningen; of
- fiscale doeleinden.

8.2 Een dergelijke verdeling van de *marktwaarde* heeft in de regel betrekking op:

- de grond en de gebouwen die het handelspotentieel weergeven; en
- de handelsinventaris.

8.3 Bij de verdeling van een transactieprijs, met name wanneer de verkoop plaatsvindt door overdracht van aandelen in een besloten vennootschap, zou de taxateur zorgvuldig te werk moeten gaan, aangezien de transactie naast het vermelde in paragraaf 8.2 het volgende kan omvatten:

- de *handelsvoorraad*, verbruiksmaterialen en contant geld;
- *immateriële activa*; en
- rechten c.q. verplichtingen, zoals salarissen, belastingen, schulden, enz.

8.4 Verdelingen voor fiscale doeleinden moeten plaatsvinden overeenkomstig specifieke wetgeving en vallen buiten het bestek van deze VPGA.

9 Taxatie voor beleggingsdoeleinden

9.1 De basisbenadering van een *beleggingstaxatie* van *bedrijfsgerelateerde objecten* is hetzelfde als bij andere categorieën vastgoed. Wanneer de belegging een portefeuille of een groep objecten betreft, is [VPGA 9](#) van toepassing.

9.2 Bij het taxeren van een belegging in *bedrijfsgerelateerde objecten* zal de taxateur de waardering van de FMT en de FMOP moeten uitvoeren zoals beschreven in [paragraaf 3.1](#). Bovendien moet de *markthuur* van het vastgoed worden vastgesteld om de zekerheid van de inkomstenstroom en het groeipotentieel te bepalen. De te betalen huur en de huurherziening zullen bepaald worden door de voorwaarden van de bestaande of voorgestelde huurovereenkomst.

9.3 Het kapitalisatiepercentage dat bij *beleggingstaxaties* wordt gehanteerd, verschilt van het percentage bij *taxaties* in geval van leegstand. Het beleggingsrendement wordt in het algemeen bepaald door markttransacties van soortgelijke beleggingen in *bedrijfsgerelateerde objecten*. Het zal duidelijk zijn dat door de verschillende kenmerken van *bedrijfsgerelateerde objecten* en de grote verscheidenheid van huurvoorwaarden een zorgvuldige analyse van vergelijkbare transacties essentieel is.

9.4 Afhankelijk van de omstandigheden van de *taxatie* zal de taxateur de inrichting en inventaris, en de handelsinventaris van de verhuurder in acht nemen, waarbij moet worden opgemerkt dat de laatstgenoemde meestal eigendom is van de huurder. De taxateur zou echter wel moeten wijzen op het belang van de handelsinventaris voor het handelspotentieel en de waarde van het vastgoed, evenals op eventuele *uitgangspunten* die hieromtrent gehanteerd werden. Taxateurs dienen mogelijk de achtergrond van de onderliggende *taxatie* in geval van leegstand te overwegen als bewijs van hun *taxatieconclusies*, maar als in de berekeningen wordt aangenomen dat op enig moment in de toekomst lege aanvaarding wordt gerealiseerd, bijvoorbeeld wanneer het huurcontract afloopt, dan zouden ze rekening moeten houden met deze handelsinventaris.

10 Wettelijke en regelgevende zaken, waaronder ESG

10.1 Voor veel *bedrijfsgerelateerde objecten* zijn vergunningen, toestemmingen en andere certificaten nodig als bewijs dat de activiteiten aldaar voldoen aan de wet- en regelgeving. Als dergelijke vereisten ontbreken, kan dat gevolgen hebben voor het handelspotentieel. Een aantal van die vereisten kunnen betrekking hebben op het specifieke bedrijf dat daar actief is en sommige vereisten zijn te verwachten voor de sector van het type vastgoed en/of markt. Taxateurs zouden hun *uitgangspunten* en eventuele *bijzondere uitgangspunten* die hier betrekking op hebben moeten vaststellen en vastleggen. Bovendien zouden ze persoonlijke en zakelijke vereisten strikt genomen los moeten zien van wat er vanuit de sector wordt verwacht.

10.2 Wereldwijd zien we steeds meer wettelijke, regelgevende en marktvereisten omtrent de behoefte aan duurzaam beheer van *vastgoed* door gebruikers. Die zijn gekoppeld aan gerelateerde *ESG-vereisten*. Naast de vereisten voor *duurzaamheids-* en *ESG-taxaties* in [VPS 1](#), [VPS 4](#) en [VPS 6](#), en het advies in [VPGA 8](#), dient er mogelijk extra aandacht geschonken te worden aan *bedrijfsgerelateerde objecten* om in acht te nemen dat die meestal uitdrukkelijker op basis van operationele en kapitaalinkomsten en -kosten gewaardeerd worden. Taxateurs zouden echter ook zorgvuldig onderscheid moeten maken tussen alle *duurzaamheids-* en *ESG-toezeggingen* en -vereisten van een bepaalde exploitant of onderneming, en die welke verbonden zijn aan het vastgoedobject of aan de relevante markt.

VPGA 5 Taxatie van installaties en apparatuur (inclusief infrastructuur)

1 Reikwijdte

1.1 Onderstaande richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de *taxatie* van *installaties en apparatuur* en de praktische toepassing van IVS 300 Installaties, apparatuur en infrastructuur.

2 Achtergrond

2.1 *Installaties en apparatuur* kennen wereldwijd verschillende benamingen, zoals installaties of machines of *persoonlijke eigendommen*. *Installaties en apparatuur* hebben bepaalde kenmerken die bepalend zijn voor de methode voor classificatie, waardering en *taxatie* ervan.

2.2 *Installaties en apparatuur* kunnen ruwweg in vier categorieën worden onderverdeeld:

a Installaties/machines

Dit kunnen individuele/afscheidbare machines zijn als onderdeel van een proces/productielijn, handels- of bedrijfsactiviteiten (zoals machinegereedschap, verpakings- en opslagapparatuur) en objecten die individueel bediend worden (d.w.z. motorvoertuigen, railvoertuigen, schepen en luchtvaartuigen).

b Installaties voor productieprocessen

Objecten die geconfigureerd kunnen worden om als onderdeel van een specifiek productieproces te fungeren. Een aanzienlijk bedrag van de totale constructiekosten voor procesinstallaties kan worden toegewezen aan het ontwerp, de opdrachtverstrekking en de civiele werken/installatie.

c Infrastructuur

Een verzameling objecten, systemen en faciliteiten, speciaal bestemd voor een specifieke vereiste van een productieproces; dit kan om een aanzienlijke hoeveelheid uiteenlopende apparatuur, civiele werken, grondverbeteringen en bouwwerken gaan.

d Apparatuur

Een overkoepelende term voor andere objecten, zoals diverse machines/ accessoires, gereedschappen (bijvoorbeeld matrijzen, mallen en gietvormen), inrichting, meubilair en stoffering, handelsinrichting en -inventaris, en reserveonderdelen (die afzonderlijk ook als inventaris beschouwd kunnen worden).

2.3 De grenzen tussen deze categorieën zijn niet altijd eenvoudig te bepalen, en de gehanteerde criteria kunnen variëren naargelang de specifieke marktsector van de objecten, het *doel van de taxatie*, en de relevante nationale en internationale boekhoudkundige conventies.

2.4 *Installaties en apparatuur* kunnen geheel of gedeeltelijk fysiek verbonden zijn met vastgoed, of verplaatst/herplaatst worden. De omvang en complexiteit van de installatie en annexatie zal uiteenlopen, afhankelijk van de aard van de *installaties en apparatuur*. Dit kan een aanzienlijke impact op de uitkomst van de *taxatie* hebben. De taxateur zou ook rekening moeten houden met eventuele bijbehorende vereisten van de verhuurder/huurder die invloed op de waarde kunnen hebben. *Installaties en apparatuur* die bij het vastgoed ingelijfd zitten kunnen onder andere uit handelsinrichting en -inventaris bestaan; wat precies onder potentiële 'verbeteringen door de huurder' wordt verstaan zou dan echter wel verduidelijkt moeten worden. De taxateur zou ook de fysieke locatie van de te taxeren *installaties en apparatuur* moeten verduidelijken; voor objecten die op bedrijfsterreinen of afgelegen locaties van *derden* worden aangehouden, of mobiele objecten, zijn mogelijk verdere overweging/aanpassingen in de *taxatie* nodig.

2.5 Hoewel *immateriële activa* (raadpleeg [VPGA 6](#)) buiten de definitie van *installaties en apparatuur* vallen, functioneren de twee objectklassen vaak als één geheel. Dat kan van invloed zijn op hun afzonderlijke en/of samengestelde waarden. In dergelijke gevallen zou de taxateur daartoe passende *uitgangspunten* moeten vaststellen, bij voorkeur in de opdrachtfase en in ieder geval alvorens een *taxatie* te rapporteren. Taxateurs zouden zich er tevens van bewust moeten zijn dat de definitie van *immateriële activa* kan verschillen naargelang de wetgeving, lokale praktijken en boekhoudkundige conventies. Bijzondere aandacht kan nodig zijn wanneer te taxeren *installaties en apparatuur* deel uitmaken van (of verbonden zijn met) immateriële activa, handelsondernemingen, licenties, software, toestemmingen, inkomstenstromen, royalty's en andere intellectuele eigendommen.

2.6 De eigendomsstatus van het vastgoed waarin de *installaties en apparatuur* zich bevinden kan de *taxatie* beïnvloeden. De taxateur zou waar mogelijk om verduidelijking moeten vragen ten aanzien van de status van het vastgoed om specifieke huurvoorwaarden/-vereisten te identificeren die impact op de *taxatie* kunnen hebben.

2.7 Incidenteel zullen zaken aan een *derde* toebehoren, bijvoorbeeld in geval van een financieringsregeling of financiële lease (zie [sectie 6](#) hieronder). In dergelijke gevallen zou de taxateur bijzonder zorgvuldig te werk moeten gaan en advies in moeten winnen bij de opdrachtgever en diens adviseurs over de behandeling van deze objecten, die kan verschillen naargelang de wetgeving en de jurisdictie. Voor de *taxatie* en het rapport kunnen *bijzondere*

uitgangspunten nodig zijn, die schriftelijk overeengekomen zouden moeten worden bij het verstrekken van de opdracht.

3 Installaties en apparatuur inbegrepen bij vastgoedtaxaties

3.1 *Installaties en apparatuur* die dienstbaar zijn aan een of meerdere gebouwen, worden doorgaans in de waarde van het vastgoedbelang opgenomen. Als een gezamenlijke *taxatie van installaties en apparatuur*, en vastgoed wordt uitgevoerd, zouden beide taxateurs dit moeten overleggen om te voorkomen dat objecten ontbreken of dubbel getaxeerd worden. Voorbeelden daarvan zijn:

- apparatuur die verband houdt met het verlenen van gas, elektriciteit, water, drainage, brandbeveiliging, beveiliging, verwarming van de ruimte, heet water en airconditioning;
- bouwwerken of inrichting, zoals tussenverdiepingen, schoorstenen, behuizing van installaties en spoorrails;
- grondverbeteringen en infrastructuur op het terrein, zoals wegen en parkeerplaatsen.

3.2 Uitzonderingen op dit algemene principe zijn:

- wanneer de diensten of bouwwerken specifiek zijn afgestemd op een proces in het gebouw, bijvoorbeeld cleanrooms, gespecialiseerde klimaatbeheersing, noodaggregaten of bouwwerken die alleen ondersteuning bieden voor of toegang verschaffen naar *installaties en apparatuur* voor specifiek processen;
- wanneer de *taxatie* nodig is voor belastingdoeleinden of boekhoudkundige afschrijvingen (zie [VPGA 1](#)). In deze gevallen kan de opdrachtgever voor bepaalde onderdelen van de technische installaties of aanverwante apparatuur een afzonderlijke *taxatie* verlangen.

4 Inspecties, onderzoeken en dossiers

4.1 Vanwege de uiteenlopende aard van *installaties en apparatuur*, vormen fysieke *inspecties* een essentieel onderdeel tijdens de informatieverzamelingsfase van een *taxatie*.

4.2 De taxateur kan aan de hand van fysieke *inspecties* bepaalde factoren identificeren die mogelijk impact hebben op de *taxatie* van de *installaties en apparatuur*. Dit kan om informatie over het fysieke bestaan van de objecten, de operationele status, de staat van onderhoud, het gebruik en de operationele omgeving gaan. Hoewel verwezen kan worden naar gegevens van *derden*, zoals rapporten over de technische staat, verificatierapporten en financiële gegevens, voor *taxatiedoeleinden*, zal een onafhankelijke, fysieke *inspectie* van alle objecten, of een representatieve steekproef, de *taxatie van de installaties en apparatuur* beter onderbouwen. Taxateurs zouden ervoor moeten waken geen toelichting te geven op aspecten van objecten waarvoor ze geen kwalificaties beschikken (bv. op de technische staat, enz.). Ook zouden ze duidelijk de omvang en eventuele beperkingen van de uitgevoerde *inspectie* aan moeten geven.

4.3 Veel van de *inspectievereisten* van [VPS 4](#) kunnen eenvoudig worden aangepast aan *installaties en apparatuur*. Als het praktisch gezien niet haalbaar is om alle objecten te inspecteren, dan zou samen met de opdrachtgever een geschikte steekproef moeten worden overeengekomen en eventuele beperkingen zouden uitdrukkelijk vermeld moeten worden in de opdrachtvoorwaarden en de te leveren rapporten.

4.4 Een *taxatie* die wordt verstrekt zonder fysieke *inspectie* zou beperkt zijn voor wat betreft de kwantiteit en nauwkeurigheid van de beschikbare gegevens, en is mogelijk niet voor alle *taxatiedoeleinden* geschikt. De taxateur zou zich ervan moeten verzekeren dat de opdrachtgever op de hoogte is van deze beperkingen.

5 Installaties, apparatuur en overige typen objecten

5.1 Het is belangrijk om inzicht te hebben in de potentiële interactie tussen *installaties en apparatuur*, en de overige typen objecten, met name wanneer de *taxatie van installaties en apparatuur* deel uitmaakt van een grotere berekening, waarbij sprake is van andere *taxatiespecialismen*. De taxateur zou in open communicatie met andere taxateurs moeten staan om weglating of dubbele invoer te voorkomen, en zou moeten waarborgen dat belangrijke inputparameters en *uitgangspunten* van de *taxatie* onderling zijn afgestemd.

5.2 In sommige gevallen worden voor *taxaties van installaties en apparatuur* inputparameters van andere *taxatiespecialisten* vereist, zoals:

- vastgoedtaxateurs: de huurvoorwaarden van het vastgoed (einddata, ontruimingsvereisten, enz.) zouden verkregen moeten worden, aangezien die de waarde van het object kunnen beïnvloeden (indien getaxeerd voor verwijdering). Fiscale taxaties kunnen een hechte samenwerking tussen vastgoedtaxateurs vereisen om de juiste identificatie/toewijzing van de waarde voor elke objectcategorie te waarborgen;
- bedrijfstaxateurs: *bedrijfstaxaties* geven doorgaans de maximale potentiële waarde aan die kan worden toegekend aan *installaties en apparatuur* wanneer deze als onderdeel van een bedrijf getaxeerd worden.

5.3 De *taxatie* van infrastructuur kan uitgevoerd worden door taxateurs van *installaties en apparatuur*, vastgoed or bedrijven aan de hand van een combinatie van verschillende benaderingen. De taxateur zou inzicht moeten verkrijgen in het bredere *doel van de taxatie* en of er andere taxateurs geïnstrueerd werden door de opdrachtgever, zodat dubbele invoer of weglating van objecten wordt voorkomen.

6 Installaties en apparatuur waarvoor een financierings-, huur- of zekerheidsovereenkomst is afgesloten

6.1 Het is gebruikelijk dat voor *installaties en apparatuur* huur- of financieringsregelingen worden afgesloten. Dergelijke regelingen lopen uiteen van een eenvoudige huur-/huurkoopovereenkomst tot complexe, grensoverschrijdende financieringsovereenkomsten. Daarom moeten taxateurs de rapportagebasis en eventuele *bijzondere uitgangspunten* vaststellen bij het verstrekken van de opdracht of de *uitgangspunten* overeenkomen en documenteren tijdens uitvoering van de opdracht. In het bijzonder moet rekening worden gehouden met de voorwaarden van de huur-/financieringsovereenkomst, belanghebbenden en de bredere commerciële context. De taxateur zal daarbij waar nodig samenwerken met andere adviseurs.

6.2 Nationale en *internationale standaarden voor financiële verslaglegging* en regels van toezichthouders op kredietverlening met betrekking tot gehuurde/gefinancierde objecten worden regelmatig herzien en aangepast. Taxateurs zouden de basis en de omvang van de door hen voorgestelde werkzaamheden met betrekking tot deze regels en standaarden duidelijk moeten vermelden om te waarborgen dat het resulterende *taxatieadvies* passend/relevant is.

6.3 In sommige gevallen kunnen taxateurs van *installaties en apparatuur* gevraagd worden om advies te geven over de potentiële waarden van objecten op een toekomstige datum. Dit zou in overeenstemming met [VPS 2](#) moeten gebeuren en wordt een 'toekomstige waarde' of 'restwaarde' genoemd. Wanneer advies over toekomstige waarden wordt gegeven, kunnen gegevens en trends ten aanzien van de actuele en historische markt, macro-economische factoren, veroudering en gebruik/onderhoud worden overwogen. Dit advies zal echter noodzakelijkerwijs beperkt blijven tot de gegevens die ten tijde van de *taxatiedatum* voorhanden zijn. Bijgevolg is advies over toekomstige *taxaties* per definitie niet nauwkeurig. Taxateurs zouden dit uitdrukkelijk moeten vermelden als ze de *opdrachtvoorwaarden* opstellen.

7 Belangrijke overwegingen

Basis van waarde

7.1 Wanneer *installaties en apparatuur* worden getaxeerd op basis van de *marktwaarde*, dan dient de taxateur op grond van [VPS 2 sectie 4](#) de waardepremissie aan te geven. Dit kan inhouden dat de objecten op hun werkplek blijven staan (in situ) of worden getaxeerd voor verwijdering (ex situ).

7.2 De *taxatie* kan onderworpen zijn aan bepaalde *bijzondere uitgangspunten* (zoals gedefinieerd in [VPS 2 sectie 10](#)); deze **moeten** worden overeengekomen met de opdrachtgever en duidelijk worden vermeld in de *opdrachtdocumentatie* en te leveren rapporten.

Uitgangspunten voor taxatie

7.3 Afhankelijk van het *doel van de taxatie* zijn er mogelijk nog andere *uitgangspunten* vereist. Die zouden duidelijk vermeld moeten worden in het *taxatierapport* en kunnen de volgende zaken bevatten:

- In situ *taxaties* kunnen ervan uitgaan dat *installaties en apparatuur* gewaardeerd worden voor voortgezet gebruik als onderdeel van een lopend bedrijf (met een veronderstelde winstgevendheid);
- Ex situ *taxaties* kunnen uitgaan van een bepaalde verkoopmethode, zoals via openbare veiling, openbare aanbesteding of onderhands;
- *Installaties en apparatuur* kunnen op een andere *basis van waarde* getaxeerd worden (raadpleeg IVS 300). De taxateur dient de conceptuele link tussen de *marktwaaarde*, zoals gedefinieerd in de wereldwijde standaarden van het Red Book, en andere *bases van waarde* te begrijpen en uiteen te zetten;
- *Taxaties* kunnen verwijzingen naar milieukwesties en -beperkingen uitsluiten;
- Bij gebrek aan een formele beoordeling van de technische staat van het object kan de taxateur ervan uitgaan dat die overeenstemt met de leeftijd en het gebruik ervan;
- De *installaties en apparatuur* zijn volledig in eigendom/vrij van bezwaren of pandrecht van *derden*;
- Eventuele beperkingen op de verkoopmethode (de huurvoorwaarden kunnen bijvoorbeeld verkoop bij opbod of toegang ertoe uitsluiten);
- De geschatte kosten voor verkoop/verwijdering/herstel en daaraan gekoppelde wettelijke en contractuele verplichtingen kunnen in sommige gevallen in de *taxatie* worden opgenomen.

Periode voor marketing

7.4 Alle *taxaties* worden verstrekt op basis van het *uitgangspunt* dat het object verkocht wordt na een redelijke periode voor marketing, tenzij anders aangegeven. In sommige gevallen kunnen bepaalde beperkingen gelden, in die zin dat de *taxatie* een begrensde of beperkte marketingperiode in acht zou nemen. Dit kan zich voordoen wanneer een aanvullend object, zoals een gebouw waarin de desbetreffende objecten of diensten gehuisvest zijn en dat essentieel is voor een normale werking ervan, niet beschikbaar zou zijn voor de tijd die nodig is voor behoorlijke marketing. De taxateur zou dit *bijzondere uitgangspunt* in alle *opdrachtdocumenten* en te leveren rapporten moeten vermelden (raadpleeg [VPS 2 sectie 10](#)).

Informatieverzameling

7.5 Om een *taxatie* te kunnen geven zal de taxateur bepaalde informatie nodig hebben over het object, waaronder type, specificaties, locatie, capaciteit, operationele status/prestaties, gebruik, leeftijd, staat en een schatting van de resterende nuttige levensduur. Wanneer een object als onderdeel van een lopend bedrijf wordt overwogen, is er mogelijk

ook nog andere informatie nodig met betrekking tot bredere zakelijke activiteiten en overige marktpartijen binnen de sector.

7.6 Typische informatievereisten om het inzicht van de taxateur in objecten en/of rechten c.q. verplichtingen op gebied van *installaties en apparatuur* te vergroten, kunnen onder meer zijn:

- technische specificaties;
- recente *taxaties*;
- onderzoeken naar de staat;
- financiële regelingen en huurcontracten;
- kadaster voor vaste activa;
- plannen voor kapitaaluitgaven (recente en toekomstige plannen);
- beleid voor onderhoud, renovatie en buitengebruikstelling;
- plattegronden van het terrein, schematische weergaven van de productie en grafische voorstellingen van processtromen;
- operationele gegevens, waaronder over productiecapaciteit en gebruik.

7.7 De kwantiteit en nauwkeurigheid van de beschikbare informatie zal per *taxatie* verschillen; dit zou met de opdrachtgever overeengekomen moeten worden in de opdrachtvoorwaarden en duidelijk vermeld moeten worden in het *taxatierapport*.

Andere taxatieoverwegingen

7.8 Er zullen zich gelegenheden voordoen waarbij factoren die van invloed zijn op andere objectklassen (zoals grond en gebouwen) van invloed zijn op de *taxatie van installaties en apparatuur*. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer voor het vastgoed een kortdurende huurovereenkomst is afgesloten, als er voorstellen voor herontwikkeling zijn gedaan of als er sprake is van vervuiling van de grond en installaties, wat eerst gedecontamineerd moet worden alvorens die te kunnen verwijderen. Deze factoren zouden met de opdrachtgever besproken moeten worden en worden opgenomen in de te leveren rapporten.

8 Regelgevende maatregelen

8.1 In alle *taxaties van installaties en apparatuur* zouden de bredere macro-economische factoren moeten worden meegewogen, waaronder relevante factoren op het gebied van *duurzaamheid* en *ESG*. Voorbeelden van *ESG-factoren* zijn opgenomen in IVS 104 Gegevens en inputparameters: Appendix. Bepaalde sectoren zijn onderhevig aan specifieke wet- en regelgeving; niet-naleving van deze vereisten kan de waarde van objecten beïnvloeden. Hoewel niet verwacht wordt dat taxateurs experts zijn op het gebied van de wet, zouden ze eventuele wettelijke factoren omtrent het te taxeren object wel in acht moeten nemen.

8.2 De taxateur zou dit met de opdrachtgever/betrokken adviseurs moeten bespreken om inzicht te krijgen in de potentiële impact op de waarden en details daarover moeten opnemen in de te leveren rapporten.

9 Taxatiebenaderingen en -methoden

9.1 In algemene zin worden in de *taxatietheorie* drie verschillende benaderingen erkend voor *taxatie* van *installaties en apparatuur*. Dat zijn:

- de *vergelijkingsmethode*;
- de *inkomstenbenadering*;
- de *kostenbenadering*.

9.2 De gehanteerde *taxatiebenadering(en)* kan (kunnen) variëren, afhankelijk van de aard van het te taxeren object. De *vergelijkingsmethode* is de belangrijkste methode die wordt toegepast; als er echter geen marktgegevens voorhanden zijn (d.w.z. voor *taxatie* van gespecialiseerde of op maat gesneden objecten), kan de *inkomstenbenadering* of *kostenbenadering* overwogen worden. De *inkomstenbenadering* wordt doorgaans toegepast bij *taxatie* van objecten die een specifieke stroom van inkomsten/opbrengst genereren en mogelijk via deze methode getaxeerd kunnen worden, zoals bij vaartuigen, luchtvaartuigen en procesinstallaties/-faciliteiten. De taxateur zou alle *taxatiebenaderingen* moeten overwegen; in sommige gevallen kan de taxateur een combinatie van de *vergelijkingsmethode*, *inkomstenbenadering* en *kostenbenadering* toepassen om tot een conclusie te komen.

Vergelijkingsmethode

9.3 De *vergelijkingsmethode* geeft een indicatie van de waarde door het object te vergelijken met identieke of vergelijkbare objecten (die hetzelfde zijn) waarvan prijsinformatie beschikbaar is.

9.4 Er zijn drie erkende methoden voor het maken van vergelijkingen die bij de *vergelijkingsmethode* worden toegepast:

- a** directe match;
- b** vergelijkbare match met aanpassing, bv. capaciteit model, enz.;
- c** analyse van marktgegevens, bv. regressie en afgeleid waardeprofiel.

9.5 Overige overwegingen bevatten het volgende:

- a** Wat is de markt voor de objecten, d.w.z. internationaal, lokaal? Is de markt open en transparant? Worden de objecten regelmatig verhandeld?
- b** Weerspiegelt de verkoopprijs de uiteindelijke, overeengekomen verkoopprijs of is die afhankelijk van onderhandelingen?
- c** Wat is de achtergrond van de bewijsvoering voor verkoop; waren beide partijen bereid of onder enige dwang?
- d** Hoe staat het met de marktgegevens? Overweeg gemiddelde waarden en ga zorgvuldig te werk met uiterst hoge en lage waarden.

- e Hoe staan de marktgegevens in verhouding tot het te taxeren object? Welke kenmerken wijken af en hoe kan de verkoopprijs aangepast worden, zodat die beter aansluit op het object?
- f Wordt er een groot aantal objecten getaxeerd? Zo ja, overweeg potentiële 'overspoeling' van de markt en de potentiële impact daarvan op waarden.

Leden vinden het wellicht nuttig om de huidige editie van RICS' [Vergelijkbaar bewijs bij de taxatie van vastgoed](#) te raadplegen.

Inkomstenbenadering

9.6 De *inkomstenbenadering* geeft een indicatie van de waarde door een toekomstige kasstroom om te zetten naar een actuele waarde, aan de hand van een passend rendement dat een belegger zou vereisen wanneer deze overweegt om het object aan te schaffen. Volgens de *inkomstenbenadering* wordt de waarde van een object bepaald op basis van de waarde van inkomsten, kasstromen of kostenbesparingen die het object genereert. Het is meestal moeilijk om een *inkomstenbenadering* te identificeren en/of toe te wijzen aan individuele objecten. Deze benadering wordt doorgaans alleen bij uitzondering gehanteerd voor *installaties en apparatuur*, en dient mogelijk te worden afgestemd op inputparameters die door andere *taxatiespecialismen* worden gebruikt (raadpleeg [VPGA 3](#)).

Kostenbenadering

9.7 De *kostenbenadering* geeft een indicatie van de waarde op basis van het economische principe dat een koper niet meer voor een object zal betalen dan wat het zal kosten om een object van gelijkwaardig nut te verwerven, hetzij door aankoop, hetzij door bouw, mits er zaken als onnodig veel tijd, ongemakken, risico's of andere factoren in het spel zijn. De benadering geeft een indicatie van de waarde door de actuele brutokosten voor vervanging van een object te berekenen, verminderd met fysieke slijtage en alle andere relevante vormen van veroudering.

9.8 Deze benadering wordt doorgaans toegepast als er geen actieve markt is voor het te taxeren object, d.w.z. dat er geen nuttig of relevant bewijs bestaat van recente verkooptransacties ten behoeve van *taxatiedoeleinden*.

9.9 De *kostenbenadering* kan ook overeenstemmen met de *gecorrigeerde vervangingswaarden* (DRC) (raadpleeg RICS' [kostenmethode op basis van gecorrigeerde vervangingswaarden voor taxatie ten behoeve van de jaarverslaggeving](#)). In de DRC-methode verwijst 'afschrijving' naar de daling of vermindering van de kosten van een modern, equivalent object om de fysieke staat en het gebruik van het te taxeren object te weerspiegelen, gepaard met veroudering en relatieve bijzondere waardeverminderingen die voor het eigenlijke object gelden. Afschrijving in deze context betekent niet dezelfde als de term die in de boekhoudkundige fase van het jaarverslag gehanteerd wordt.

9.10 De volgende punten zouden overwogen moeten worden bij het taxeren van *installaties en apparatuur*.

- De voorkeur gaat, waar mogelijk, uit naar het vaststellen van de actuele bruto vervangingskosten op basis van de marktgegevens, hoewel gegevens over historische kosten, aangepast om veranderende kosten sinds de aanschaf ervan weer te geven (ook wel reproductiekosten genoemd), ook overwogen kunnen worden. Er zou op gewezen moeten worden dat de marktgegevens meestal het moderne, equivalente object weerspiegelen; de reproductiekosten geven dit niet altijd nauwkeurig weer.
- Bij het berekenen van de reproductiekosten zou de taxateur zich ervan moeten verzekeren dat de opgegeven historische kosten nauwkeurig zijn. In sommige gevallen kunnen de historische kosten tweedehands- of overdrachtskosten, kortingen of eerdere *taxaties* weergeven, die allemaal van invloed zijn op de *taxatie-uitkomst*. Oudere objecten (waarvoor een aanzienlijke kosteninflatie geldt) zijn doorgaans niet geschikt voor *taxatie* op deze basis.
- De verstrekte informatie over de objecten zou voldoende gegevens moeten bevatten om de objecten te identificeren en hun fysieke bestaan te bevestigen.
- Er is een vergelijking vereist tussen het te taxeren object en een modern equivalent.
- *Installaties en apparatuur* kunnen objecten bevatten die nog in aanbouw zijn (ook wel bouwwerkzaamheden in uitvoering genoemd), wat voor elke categorie van *installaties en apparatuur* kan gelden waarbij de bouw nog niet voltooid is. De *taxatieoverweging* zou moeten weergeven of er een aanhoudende vereiste blijft bestaan voor het object en daarmee wat de retentie tegen de aangegeven huidige kosten ervan is.
- Taxateurs zouden alle inputparameters en *uitgangspunten* waar mogelijk moeten benchmarken en evalueren ten opzichte van de markt, om een onafhankelijke *taxatie* te kunnen waarborgen.
- In sommige gevallen kunnen taxateurs naar andere *taxatiewerkstromen* verwijzen om eventuele macro-economische factoren te identificeren die anders niet in de *kostenbenadering* zouden worden meegewogen. Dit is met name relevant bij het taxeren van objecten als onderdeel van een bedrijf. Als de totale bedrijfswaarde niet overeenstemt met de *taxatie van de installaties en apparatuur*, kan dat erop wijzen dat er een economische verouderingsaanpassing moet worden toegepast.

VPGA 6 Taxatie van immateriële activa

1 Reikwijdte

1.1 Onderstaande richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de *taxatie* van *immateriële activa* en de praktische toepassing van IVS 210 Immateriële activa.

1.2 Deze richtlijnen gaan in op de *taxatie* van *immateriële activa* met betrekking tot fusies, overnames van een verzameling objecten, verkoop van bedrijven of onderdelen van bedrijven, en aankopen en verkopen van *immateriële activa*.

2 Inleiding

2.1 Een *immaterieel actief* wordt gedefinieerd als een niet-monetair object dat zich manifesteert door zijn economische eigenschappen. Het heeft geen fysieke vorm maar verleent rechten en/of economische voordelen aan de eigenaar ervan.

2.2 Een immaterieel actief is daarom een object dat kan worden afgescheiden of losgemaakt van een bedrijfsentiteit en kan worden verkocht, overgedragen, in licentie gegeven, gehuurd of geruild, hetzij individueel, hetzij samen met een gerelateerd object, recht c.q. verplichting of contract. Niet-identificeerbare *immateriële activa* die voortvloeien uit contractuele of wettelijke rechten die al dan niet afscheidbaar zijn van de entiteit, of andere rechten en verplichtingen, worden gewoonlijk 'goodwill' genoemd.

2.3 Geïdentificeerde *immateriële activa* zijn onder meer:

- aan marketing gerelateerde objecten: specifiek geassocieerd met, en voornamelijk gebruikt bij, de marketing of promotie van producten of diensten van een bedrijf (handelsmerken, merknamen, handelsnamen, trade dress, internetdomeinnamen, uitgaverechten voor kranten);
- aan klanten of leveranciers gerelateerde objecten: vloeien voort uit relaties met, of kennis van, klanten en leveranciers, en worden gebruikt bij het ontwikkelen, werven, beheren en onderhouden van de klanten van een bedrijf (klantenlijsten, achterstand in de verwerking van opdrachten of productie, klantencontracten en de daaruit voortvloeiende klantenrelaties, niet-contractuele klantenrelaties);
- aan artistieke uitingen gerelateerde objecten: vloeien voort uit artistieke producten of diensten die beschermd worden door een contractueel of wettelijk recht (copyright en ontwerp) en leveren voordelen op, waaronder royalty's van kunstwerken (toneelstukken, opera's, balletten, boeken, tijdschriften, kranten, muziekwerken, afbeeldingen, foto's, video's, films, televisieprogramma's);

- aan technologie gerelateerde objecten: deze activa geven de waarde van technologische innovatie of ontwikkelingen weer en kunnen voortvloeien uit niet-contractuele rechten op het gebruik van technologie of worden beschermd door wettelijke of contractuele rechten (gepatenteerde technologie, software, niet-gepatenteerde technologie, databases, handelsgeheimen, lopende onderzoeken en ontwikkelingsprojecten, productieprocessen en knowhow);
- op contracten gebaseerde objecten: weerspiegelen de waarde van rechten die voortvloeien uit contractuele regelingen (niet-concurrentiebedingen, licentie-, royalty- en stilstandsovereenkomsten; reclame-, bouw-, management-, diensten- of toeleveringscontracten; bouwvergunningen; franchiseovereenkomsten; exploitatie- en uitzendrechten; contractuele gebruiksrechten anders dan de rechten die expliciet worden geclassificeerd of worden beschouwd als materiële activa; servicingcontracten en arbeidscontracten).

2.4 Een belangrijk *immaterieel actief* is *goodwill*. Goodwill wordt gedefinieerd als elk toekomstig economisch voordeel dat voortvloeit uit een bedrijf, een belang in een bedrijf of het gebruik van een groep objecten die niet scheidbaar is. De voordelen die deel kunnen uitmaken van *goodwill* zijn onder meer synergieën die voortvloeien uit een bedrijfsfusie. Voorbeelden hiervan zijn:

- schaalvoordelen die niet anderszins in de waarde van andere objecten tot uitdrukking komen;
- groeikansen, zoals uitbreiding naar andere markten; en
- organisatorisch kapitaal, bijvoorbeeld de voordelen die voortvloeien uit een samengevoegd personeelsbestand.

Goodwill wordt meestal gemeten als het bedrag dat resteert nadat de waarde van alle afscheidbare en identificeerbare objecten in mindering is gebracht op de totale waarde van het bedrijf. Deze definitie wordt vaak gebruikt in het kader van de financiële verslaglegging.

2.5 *Immateriële activa* worden van elkaar onderscheiden op basis van kenmerken zoals eigendom, functie, marktpositie en imago. Bedrijven met sterke merken handelen doorgaans tegen hogere prijzen vergeleken met minder herkenbare collega-bedrijven zonder merknamen, wat de waarde weerspiegelt van het *immateriële actief*. Bovendien zullen *immateriële activa* binnen dezelfde klasse onvermijdelijk soortgelijke kenmerken hebben, maar er zullen ook aspecten zijn die ze onderscheiden van andere soortgelijke objecten.

2.6 Het is belangrijk dat de taxateur regelmatig betrokken is bij *taxaties van immateriële activa*, aangezien praktische kennis van de factoren die van invloed zijn op een investering in een bepaald object essentieel is (zie [PS 2 sectie 2](#)).

3 Opdrachtvoorwaarden

3.1 De *taxatiekennis* van opdrachtgevers zal sterk variëren. Sommigen zullen over een grondige kennis van immateriële eigendomsrechten en *taxatie van immateriële activa*

beschikken, terwijl anderen niet bekend zullen zijn met de termen en concepten die door taxateurs van *immateriële activa* worden gebruikt.

3.2 De *opdrachtvoorwaarden* **moeten** worden begrepen en voorafgaand aan de opdracht worden overeengekomen tussen de taxateur en de opdrachtgever ([VPS 1](#)). Alle aanvullende of bijdragende activa zouden geïdentificeerd moeten worden en in de *taxatieanalyse* moeten worden opgenomen. Bijdragende activa zijn objecten die in combinatie met het betreffende object worden gebruikt om kasstromen te genereren. Wanneer bijdragende activa niet mogen worden getaxeerd, is het belangrijk om na te gaan of het dan de bedoeling is dat het hoofdobject op losstaande basis wordt getaxeerd.

3.3 Er kunnen zich situaties voordoen waarin het belang in het te taxeren object met anderen wordt gedeeld, en in deze gevallen zou dat duidelijk moeten worden aangegeven.

3.4 De taxateur **moet** de *opdrachtvoorwaarden* opstellen die voldoen aan de minimumvoorwaarden van [VPS 1](#).

4 Taxatieconcepten

4.1 Het is belangrijk om te begrijpen waarom de taxateur opdracht heeft gekregen om een *taxatie* uit te voeren, aangezien de *taxatie van immateriële activa* voor uiteenlopende doeleinden nodig kan zijn. Voorbeelden zijn onder meer financiële verslaglegging, belasting, overheidsopdrachten, transacties en beursgangen, fairness opinions, bankovereenkomsten, insolventie en beheer van nalatenschap of portefeuilleherziening. Afhankelijk van het antwoord zijn verschillende concepten van waarde mogelijk, waarvan sommige zijn vastgelegd in wetten en jurisprudentie, en andere in internationale en nationale standaarden voor de professionele *taxatiepraktijk*.

4.2 *Bases van waarde* die vaak worden gehanteerd bij deze typen *taxatie* (die niet allemaal in de IVS of de wereldwijde standaarden van het Red Book worden erkend), zijn definities als IFRS *reële waarde*, *reële marktwaarde* en *marktwaarde* (raadpleeg [VPS 2](#)). Wanneer een schriftelijke *taxatie* wordt verricht, zouden taxateurs rekening moeten houden met de vereisten van [PS 1 sectie 1](#).

4.3 Afhankelijk van de regels en praktijk die met betrekking tot het concept worden gevolgd, kan de conclusie van de *taxatie* ten aanzien van hetzelfde object verschillend zijn. Zo zou bijvoorbeeld de belastingdienst vanwege de regels voor *taxaties* ten behoeve van kapitaalbelasting een andere opvatting over *taxatie* kunnen hebben dan een procespartij, fusiepartner of *koper met een bijzonder belang*.

4.4 Behalve wanneer er sterke aanwijzingen zijn die op het tegendeel duiden, is de veronderstelling bij de *taxatie* dat er sprake is van een lopend bedrijf, maar in de meeste gevallen blijft de economische levensduur van de *immateriële activa* niet eindeloos van kracht. In sommige gevallen zal de economische levensduur gebaseerd zijn op wettelijke voorschriften of op de voorwaarden van relevante overeenkomsten of protocollen die van toepassing zijn op het object.

4.5 In veel gevallen kan het nodig zijn om meerdere *taxatiemethoden* toe te passen, indien mogelijk, met name wanneer de taxateur onvoldoende informatie of bewijs heeft om zich op slechts één methode te baseren. In dergelijke gevallen kan de taxateur aanvullende methoden gebruiken om tot de definitieve *taxatie* te komen en moet deze aangeven waarom de voorkeur uitgaat naar één of meer methoden. De taxateur zou ook alle *taxatiebenaderingen* moeten overwegen en uit moeten leggen waarom een bepaalde benadering niet is toegepast.

5 Due diligence bij de taxatie

5.1 Taxateurs **moeten** volgens [PS 2 sectie 2](#) beschikken over de nodige vakbekwaamheid op het gebied van *taxatie van immateriële activa*. Als minimumvereiste geldt dat een taxateur geen *taxatie* uit zou moeten voeren als deze niet beschikt over gedetailleerde kennis en begrip van kwesties zoals:

- de rechten van de eigenaren van de objecten;
- de geschiedenis van en de activiteiten die verband houden met de objecten;
- waar nodig de situatie van de desbetreffende bedrijfstak, de algemene economische vooruitzichten en politieke factoren.

5.2 Typische informatievereisten om het inzicht van de taxateur in objecten te vergroten, kunnen onder meer zijn:

- de meest recente winst-en-verliesrekeningen voor de te taxeren objecten, en details van actuele en eerdere ramingen of prognoses;
- beschrijving en geschiedenis van de te taxeren objecten, waaronder wettelijke beschermingen en rechten die eraan verbonden zijn (er zou bekend gemaakt moeten worden in hoeverre deze wettelijke rechten zijn beoordeeld);
- informatie over de objecten en ondersteunende *documentatie* (bijvoorbeeld registraties, territoriale toepassingen, marketing, technologisch onderzoek en ontwikkeling, documentatie, grafisch ontwerp en handleidingen);
- andere zekerheidsovereenkomsten;
- de exacte activiteiten bij de exploitatie van *immateriële activa*;
- eerdere *taxatierapporten*;
- details van recente transacties waarbij het bedrijf/de objecten betrokken waren;
- het product of de producten die het bedrijf verhandelt, ondersteunt of aanbiedt en immateriële activa;
- of anderen de *immateriële activa* mogen gebruiken en of daarvoor plannen bestaan;
- de markt(en) en concurrenten van het bedrijf, belemmeringen voor de toegang tot deze markten, bedrijfs- en marketingplannen, due diligence;
- licenties, strategische allianties en joint ventures;

- of contractuele regelingen kunnen worden toegewezen of overgedragen in overeenkomsten over *immateriële activa* of royalty's;
- belangrijke klanten en leveranciers;
- doelstellingen, ontwikkelingen en te verwachten trends in de bedrijfstak en hoe deze het bedrijf of de objecten naar verwachting zullen beïnvloeden;
- grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van sterke punten, zwakke punten, kansen en bedreigingen (SWOT);
- belangrijke marktfactoren (bijvoorbeeld monopolie of dominante marktpositie, marktaandeel);
- verwachte belangrijke kapitaaluitgaven;
- posities van concurrenten;
- seizoensgebonden of cyclische trends;
- technologische veranderingen die van invloed zijn op de objecten;
- kwetsbaarheid van grondstoffenbronnen of leveranciersovereenkomsten;
- of er recentelijk fusies of overnames in deze sector hebben plaatsgevonden rond de *waardepeildatum* en de criteria die werden toegepast;
- management van onderzoek en ontwikkeling (geheimhoudingsovereenkomsten, onderaannemers, opleiding en stimulansen);
- of er een schema voor intellectuele eigendommen bestaat waarin de omvang van de intellectuele eigendomsrechten (IPR) en de eventuele belangen van *derden* worden vermeld;
- onderzoek naar bestaande licenties voor de objecten of naar vergelijkbare licentiëring van soortgelijke objecten.

5.3 De taxateur **moet**, voor zover dat mogelijk is, de voor de *taxatie* gebruikte feiten en informatie verifiëren en waar mogelijk de inputparameters voor de *taxatie* benchmarken ([VPS 4](#)).

5.4 Een groot deel van de informatie waarop de taxateur zich baseert zal door de opdrachtgever(s) worden verstrekt en kan mogelijk niet worden geverifieerd. In dergelijke gevallen zou dit in het *taxatierapport* vermeld moeten worden.

6 Taxatiebenaderingen

6.1 In algemene zin worden in de *taxatietheorie* drie verschillende benaderingen van *taxatie* erkend, onder meer voor immateriële activa. Dat zijn de:

- *vergelijkingsmethode*;
- *inkomstenbenadering*; en
- *kostenbenadering*.

6.2 Bij elke benadering moet de taxateur een schatting van de resterende nuttige levensduur van het object maken. Dat kan een bepaalde periode zijn op basis van de looptijd van een contract of de normale verwachte levensduur in de sector, of een onbepaalde periode. Bij het vaststellen van de verwachte levensduur dient met verschillende factoren rekening te worden gehouden, waaronder juridische, technische, economische en functionele aspecten. De veronderstelde levensduur van een object dat voor een bepaalde periode is gelicentieerd, kan korter zijn als een beter product van een concurrent naar verwachting op de markt komt voordat de licentie afloopt. In een dergelijk geval zou de taxateur de meest realistische raming van de levensduur van het object moeten hanteren en niet de contracttermijn.

Vergelijkingsmethode

6.3 Volgens de *vergelijkingsmethode* wordt de waarde van *immateriële activa* bepaald op basis van de marktactiviteit (bijvoorbeeld transacties met identieke of vergelijkbare objecten).

6.4 Bij de *vergelijkingsmethode* wordt de waarde van een object vastgesteld door recente verkopen of biedingen van soortgelijk of vervangend vastgoed en gerelateerde marktgegevens te vergelijken. Het is echter zelden mogelijk om dergelijk bewijs met betrekking tot identieke objecten te vinden.

6.5 De *vergelijkingsmethode* gebruikt taxatiegegevens die gebaseerd zijn op historische transacties in de directe of verwante bedrijfstakken van het object.

6.6 In bepaalde bedrijfstakken worden objecten gekocht en verkocht op basis van gevestigde marktpraktijken, vaak (maar niet altijd) afgeleid van omzetgegevens of omzetpercentages, zonder dat een directe koppeling met de winstgevendheid wordt gemaakt. Er zou op moeten worden gelet dat de 'gevestigde marktpraktijk' niet achterhaald is door veranderingen die in de loop der tijd in de omstandigheden hebben plaatsgevonden. Wanneer dergelijke marktpraktijken bestaan, dienen die gekoppeld te worden aan andere methoden om de waarden te meten.

Inkomstenbenadering

6.7 De *inkomstenbenadering* kent een aantal varianten die van toepassing kunnen zijn op *immateriële activa*. Bij toepassing daarvan (bijvoorbeeld bij hantering van de discounted cash flow (DCF)-methode) wordt de waarde van een object vastgesteld op basis van de contante waarde van de toekomstige economische voordelen. Deze voordelen zijn onder meer inkomsten, kostenbesparingen, belastingaftrek en de opbrengst uit de verkoop van het object.

6.8 Bij toepassing op *taxaties van immateriële activa* worden waarde-indicaties ontwikkeld door verwachte kasstromen tot hun actuele waarde te disconteren tegen een rendementspercentage waarin rekening wordt gehouden met de risico's die samenhangen met de onderliggende bedrijfsvoering en het betreffende object.

6.9 Bij de *inkomstenbenadering* wordt ook gebruik gemaakt van methoden zoals de zogeheten 'relief from royalty'-methode. Dit is gedefinieerd in IVS 210 Immateriële activa als een methode 'die wordt bepaald op basis van de waarde van de hypothetische royaltybetalingen die bespaard zouden worden door het bezit van het object, in vergelijking met licentiëring van het immateriële actief van een derde'.

6.10 Daarnaast bestaat er de 'multi period excess earnings'-methode. Bij deze methode worden de economische voordelen van *immateriële activa* gedurende meerdere perioden geschat door vaststelling van de kasstromen die verband houden met het gebruik van het object en aftrek van periodieke kosten op basis van een redelijk rendement voor het gebruik van bijdragende activa. Voor veel bijdragende activa zouden er ook kosten bij inbegrepen moeten worden voor het rendement (afschrijvingen of slijtage). Deze methode is voorbehouden aan het primaire *immateriële actief* in een onderneming.

6.11 Er zijn nog andere methoden van *inkomstenbenadering* die worden toegelicht in IVS 210 Immateriële activa.

6.12 De *inkomstenbenadering* is gebruikelijk bij *taxatie van immateriële activa*. In alle gevallen is een grondige kennis van boekhoudkundige en economische winsten, hun historie en prognoses vereist.

6.13 Bij de waardebepaling van *immateriële activa*, waaronder intellectuele eigendomsrechten, wordt onder meer gebruik gemaakt van technieken om de inkomsten te bepalen die specifiek verband houden met het te taxeren object, zoals het brutowinstverschil, overwinsten en ondersteuning door royalty's. Een grondige kennis van de historische en geraamde inkomsten is noodzakelijk.

6.14 Zorgvuldigheid zou geboden moeten worden wanneer een aantal *inkomstenbenaderingen* tegelijk gebruikt worden om verschillende *immateriële activa* te taxeren. Elke analyse zou specifiek getoetst moeten worden aan een andere methode (zie de definitie voor kosten van bijdragende activa in IVS 210 Immateriële activa).

Kostenbenadering

6.15 De *kostenbenadering* geeft de waarde van een object aan op basis van de kosten om het object te vervaardigen of te vervangen door een soortgelijk object. Bij toepassing op *taxaties van immateriële activa* moet rekening worden gehouden met veroudering, onderhoud en de tijdswaarde van geld. Wanneer de *basis van waarde* in de *taxatie* de *marktwaaarde* is, zouden de indicaties van veroudering moeten worden ondersteund door marktgegevens. Deze benadering wordt gebruikt voor bepaalde secundaire objecten of waar prognoses met betrekking tot het object ontbreken. In de praktijk wordt de *kostenbenadering* gebruikt voor software die werd aangeschaft of intern werd ontwikkeld, en bij samengevoegde personeelsbestanden.

7 Discounted cash flow-methoden

7.1 Bij contantewaardemethoden (CW) wordt de waarde van een object bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige economische kasstroom van het object. Dat zijn kasstromen die gedurende een bepaalde periode worden gegenereerd door een object, een groep objecten of een onderneming. Alle bovengenoemde methoden van *inkomstenbenadering* zijn voorbeelden van CW-methoden.

7.2 Zaken waarmee bij deze methode rekening moet worden gehouden zijn onder meer:

- het aantal jaren waarover de kasstroom wordt toegepast;
- het kapitalisatiepercentage of disconteringspercentage dat aan het einde van de periode wordt toegepast;
- het (de) gehanteerde discontopercentage(s);
- of in de kasstroom inflatie ingecalculleerd is;
- welke andere variabelen in de toekomst met betrekking tot de kasstroom in aanmerking moeten worden genomen;
- het handelsprofiel van het object;
- het interne rendement (IR) en de eindwaarde.

7.3 Als de *taxatie* een specifiek *immaterieel actief* betreft, moet de taxateur alvorens de gedetailleerde kasstroommodellering uit te voeren de resterende nuttige levensduur en de waardevermindering kwantificeren die specifiek verband houden met het gebruik van het object. Bij deze analyse van de resterende nuttige levensduur zal gewoonlijk de kortste van de volgende opties worden gekwantificeerd:

- fysieke levensduur (bijvoorbeeld van een onderliggend materieel object);
- functionele levensduur (bijvoorbeeld van een onderliggend materieel object);
- technologische levensduur;
- economische levensduur;
- juridische levensduur.

7.4 *CW-taxatie* zal derhalve deze hoofdcomponenten omvatten: een financiële prognose om de specifieke *immateriële activa* en de daarmee samenhangende inkomsten en het disconteringspercentage (kapitaalkosten) vast te stellen. De relevante disconteringspercentages voor *immateriële activa* worden doorgaans geraamd op basis van de gewogen gemiddelde kapitaalkosten (WACC) of elementen daarvan (de kosten van eigen vermogen en de kosten van schulden). De selectie van het geschikte disconteringspercentage hangt af van de aard en het risicogehalte van het onderliggende object.

7.5 Taxateurs dienen mogelijk *immateriële activa* te beoordelen in een licentiëringscontext, bijvoorbeeld het in licentie nemen of geven van technologie of patenten. Een groot deel van de in deze VPGA behandelde onderwerpen is relevant bij de berekening van een passend

royaltytarief of vergelijkbare financiële maatstaven. In de praktijk wordt het percentage geschat op basis van alle of een deel van de volgende factoren:

- bestaande licenties voor de immateriële activa (in-/externe gegevens);
- bedrijfstaknormen voor licenties voor soortgelijke objecten;
- methode van toewijzing om tot de relevante economische voordelen te komen voor het gebruik van het object, bijvoorbeeld een gepatenteerde uitvinding (ook wel aangeduid als de beschikbare winsten);
- licentiepraktijk.

7.6 Bij de waardering van licenties worden specifieke zaken onderzocht, zoals (maar niet beperkt tot):

- hoe over andere relevante licenties is onderhandeld;
- *immaterieel actief* en ondersteuning;
- looptijd van de licentieovereenkomst;
- exclusiviteit;
- speciale voorwaarden voor speciale deals;
- geografie;
- sector waarin het *immateriële object* wordt gelicentieerd;
- speciale relaties.

7.7 Ook wanneer de eerdere licentiëringspraktijk vergelijkbaar is, kan deze alleen als benchmark dienen. Immateriële activa zijn door hun aard uniek. Het gebruik van vergelijkbare royaltytarieven kan enige aanpassing vergen om de unieke of specifieke aard van het te taxeren *immateriële actief* te vertegenwoordigen.

7.8 Er dient mogelijk rekening gehouden te worden met het amortisatievoordeel in IVS 210 Immateriële activa.

8 Rapporten

8.1 De taxateur **moet** een rapport opstellen dat voldoet aan de minimumvoorwaarden van [VPS 6](#). Het rapport bevat doorgaans een korte inleiding of een samenvatting waarin de opdracht wordt beschreven, de conclusie wordt samengevat en de inhoud van het rapport uiteengezet wordt. Er zou van het algemene naar het specifieke moeten worden gewerkt met een logische stroom van gegevens en analyse waarin alle noodzakelijke overwegingen kunnen worden opgenomen, met als resultaat de *taxatieconclusies*.

8.2 De meeste situaties zijn eenvoudig in te delen in de volgende hoofdsecties, maar niet noodzakelijkerwijs in deze volgorde:

- inleiding;

- doel en *basis van waarde*;
- *waardepeildatum*;
- *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*;
- onderwerp van de *taxatie*;
- beschrijving en geschiedenis van de objecten en de bedrijfsentiteit waarin deze objecten zijn gebruikt;
- boekhouding en grondslagen voor financiële verslaglegging;
- analyse van de *jaarverslaggeving*, indien passend;
- analyse van het bedrijfsplan en marketingplan, en de vooruitzichten;
- zoekresultaten voor vergelijkbare transacties, indien de *vergelijkingsmethode* gebruikt wordt;
- bedrijfstak waarin de objecten worden gebruikt;
- economische context en milieu, opbrengsten en risicobeoordeling;
- *taxatiemethoden* en conclusie;
- waarschuwingen, disclaimer en beperkingen.

8.3 Sommige rapporten bevatten een aparte sectie met een algemene bespreking van de *taxatiemethode*, die vaak na de inleiding volgt. Als nationale, regionale en economische gegevens belangrijk zijn voor het bedrijf en het object, kan aan elk daarvan een eigen sectie worden gewijd.

8.4 Waar nodig zou feitelijke informatie, of bronnen van deze informatie, moeten worden vermeld in de hoofdtekst van het rapport of in de bijlagen. Wanneer het rapport is opgesteld door een deskundige en vereist is voor een gerechtelijke procedure, moet het voldoen aan de eisen van de lokale jurisdictie en **moet** het alle relevante informatie bevatten, inclusief de verklaring over de kwalificaties van de deskundige en de waarheidsverklaring ([VPS 6](#)).

9 Geheimhouding

9.1 De informatie over een groot aantal *immateriële activa* zal vertrouwelijk zijn. Taxateurs zouden naar beste vermogen moeten trachten deze vertrouwelijkheid te waarborgen, onder meer ten aanzien van informatie die verkregen is over vergelijkbare objecten. Wanneer de opdrachtgever zulks vereist, zullen taxateurs van *immateriële activa* voldoen aan alle verzoeken om geheimhoudingsovereenkomsten of soortgelijke overeenkomsten te sluiten.

VPGA 7 Taxatie van kunst en antiek

1 Inleiding en reikwijdte

1.1 Het is essentieel om duidelijk te zijn over het *doel van de taxatie*, dat bepalend zal zijn voor de te hanteren *basis van waarde*. Zie [VPS 1](#).

1.2 Deze richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de toepassing van IVS en VPS 1–6 voor kunst en antiek, namelijk de objecten en/of rechten c.q. verplichtingen die in 1.3 hieronder worden vermeld.

1.3 In het kader van deze VPGA verwijst kunst en antiek (in sommige jurisdicties wordt ook wel de term '*persoonlijke eigendommen*' gebruikt om kunst en antiek te beschrijven) naar objecten en/of rechten c.q. verplichtingen die niet duurzaam verbonden zijn met grond of gebouwen, met uitzondering van openbare kunst en muurschilderingen. Daarnaast:

- met inbegrip van, maar niet beperkt tot, decoratieve kunst, antiek, schilderijen, edelstenen en juwelen, verzamelobjecten, inrichting en meubilair, non-fungible tokens (NFT) en andere algemene inboedel;
- met uitzondering van handelsinrichting en -inventaris, *installaties en apparatuur* (komen afzonderlijk aan bod in [VPGA 5](#)), en bedrijven of bedrijfsbelangen (komen afzonderlijk aan bod in [VPGA 3](#)).

1.4 *Taxaties* van kunst en antiek kunnen worden verricht in allerlei verschillende contexten en voor diverse doeleinden, waaronder maar niet beperkt tot:

- verzekeringsdekking;
- schade of verlies als gevolg van brand, wateroverlast of een andere reden;
- belastingheffing (charitatieve bijdrage, schenkbelasting, erfbelasting, verlies als gevolg van ongeval);
- financiële verslaglegging;
- bedrijfstransacties;
- gerechtelijke procedures, waaronder fraudeclaims;
- estateplanning, verdeling van de huwelijksgemeenschap en afwikkeling van nalatenschappen;
- huwelijkse voorwaarden;
- ontbinding van het huwelijk;

- ontbinding van het bedrijf;
- advies over de verwerving of verkoop van vastgoed voor investeringsdoeleinden of persoonlijk gebruik;
- zekerheden voor leningen;
- faillissement;
- *taxatie* van inventaris.

1.5 Deze lijst is niet uitputtend, aangezien er nationale of regionale verschillen kunnen bestaan. Wettelijke eisen binnen een bepaalde jurisdictie hebben voorrang. Dit kan met name het geval zijn wanneer *taxaties* worden opgesteld om belastingverplichtingen vast te stellen, onder meer in verband met de afwikkeling van nalatenschappen of voor boekhoudkundige doeleinden.

2 Opdrachtvoorwaarden

2.1 Bij het overeenkomen van de *opdrachtvoorwaarden* zou de taxateur de opdrachtgever moeten informeren over het mogelijke effect op de waarde van andere relevante zaken (bijvoorbeeld de herkomst, wettelijke beperkingen of authenticiteit van het object, of de invloed van een groep objecten die niet individueel maar gezamenlijk worden getaxeerd). Het taalgebruik **moet** duidelijk, accuraat en ondubbelzinnig zijn, conform [VPS 1](#).

3 Identificeren van de markt

3.1 *Taxaties* zijn gebaseerd op inzicht in de markt waarin de *taxatie* plaatsvindt. Taxateurs zouden een analyse moeten maken van de aard en toestand van de markt die de context voor hun onderzoeken en taxatieconclusies vormt. De taxateur zou onder meer rekening moeten houden met het activiteitsniveau, het vertrouwen en trends. Bovendien zouden taxateurs de juridische en regulatorische positie van het desbetreffende object in acht moeten nemen, alsook eventuele voorstellen of gevolgen die het gedrag van de marktdeelnemers kunnen beïnvloeden.

3.2 Taxateurs van kunst en antiek zouden moeten erkennen dat er verschillende marktsegmenten bestaan voor een bepaald object, die mogelijk elk een specifiek prijsniveau opleveren. Een object kan met name een verschillende waarde hebben op groothandelsniveau, detailhandelsniveau of bij verhandeling op een veiling. De taxateur **moet** het relevante marktsegment identificeren voor het te taxeren object, het *doel van de taxatie* en de identiteit van de beoogde gebruiker(s). Hoewel de *marktwaaarde* doorgaans gedefinieerd wordt als de best haalbare prijs op de open markt, zou de taxateur moeten overwegen of de toegang van de eigenaar tot die markt beperkt is. Beperkingen voor de toegang tot de markt zouden duidelijk toegelicht moeten worden in zowel het *taxatierapport* als de *opdrachtvoorwaarden*. Deze informatie zal van invloed zijn op de *taxatiebenadering* en de gehanteerde *basis van waarde*. Bijvoorbeeld bij *taxaties* voor verzekeringsdoeleinden zal de *basis van waarde* die moet worden vastgesteld meestal gedefinieerd worden in de polis,

terwijl bij *taxaties* ten behoeve van rechtszaken de wereldwijde standaarden van het Red Book mogelijk niet van toepassing zijn (zie [PS 1 sectie 5](#)).

3.3 Bij het identificeren van de markt zouden taxateurs van kunst en antiek zich ervan bewust moeten zijn dat de verkoopmethode van invloed kan zijn op de verkoopprijs. Taxateurs zouden echter wel moeten beseffen dat de kwaliteit van de informatie, en zaken zoals provisies en verkoopkosten overwogen zouden moeten worden.

3.4 Bij kunst en antiek worden groepen objecten vaak aangehouden als verzamelingen die, als ze worden gesplitst, per stuk aanzienlijk meer of minder waard kunnen zijn dan wanneer ze collectief worden aangehouden. De taxateur zal moeten beoordelen of het aanhouden van objecten als groep van invloed is op hun *taxatie* en zal dienovereenkomstig advies moeten uitbrengen.

4 Inspectie, onderzoek en analyse

4.1 Taxateurs van kunst en antiek zouden:

- relevante verkoopgegevens moeten verzamelen, verifiëren en analyseren;
- relevante economische en marktomstandigheden moeten onderzoeken en beoordelen; en
- rekening moeten houden met aanvullende gerelateerde informatie die nodig is om realistische en geloofwaardige taxatieconclusies op te stellen.

[VPS 4](#) bevat de vereisten voor het uitvoeren van onderzoeken.

4.2 Taxateurs van kunst en antiek zouden zich er van bewust moeten zijn dat de betrouwbaarheid van eerdere verkoopgegevens beperkt kan zijn en ze zouden de betrouwbaarheid moeten beoordelen van de gegevens die worden gebruikt om de analyse te ondersteunen. Ze zouden de bronnen van de bij de analyse gebruikte informatie moeten documenteren.

4.3 De taxateur zou rekening moeten houden met beperkingen of omstandigheden die de *inspectie*, het onderzoek en/of de analyse belemmeren. Als dergelijke beperkingen bestaan, dient de taxateur waar nodig *uitgangspunten/bijzondere uitgangspunten* te hanteren. [VPS 2](#) bevat de eisen met betrekking tot *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten*. Alle *uitgangspunten* **moeten** vóór de conclusie van de *taxatie* met de opdrachtgever worden besproken en overeengekomen, en duidelijk worden gedocumenteerd in zowel de *opdrachtvoorwaarden* als het rapport.

4.4 De taxateur zou rekening moeten houden met economische en marktgegevens, zoals vraag en aanbod in de markt en marktbewegingen. Wanneer er onzekerheid is over de gebruikte informatie of de toestand van de markt, dan zou de taxateur [VPS 6](#) moeten raadplegen.

4.5 De taxateur zou voldoende grondig onderzoek moeten verrichten naar de herkomst van het object dat getaxeerd wordt, aangezien dit een behoorlijke impact kan hebben op de waarde ervan. De herkomst kan, naast deskundige expertise in het werkveld, worden

vastgesteld door het raadplegen van archieven en/of forensisch onderzoek te verrichten. De herkomst is noodzakelijk voor due diligence. De taxateur zou met de opdrachtgever moeten overleggen in hoeverre er onderzoek verricht zal worden, en wat dit betekent voor de kosten of ten aanzien van werkzaamheden door *derden* die moeten gebeuren, alvorens een *taxatie* kan worden verstrekt.

4.6 Wanneer de taxateur, voor zover nodig voor het *doel van de taxatie*, andere deskundigen of professionals moet raadplegen, dan heeft deze de inherente plicht om te verifiëren dat de deskundige of professional naar behoren gekwalificeerd is om advies te geven en dat de diensten op vakbekwame wijze worden uitgevoerd.

5 Taxatiemethoden en toepassingen

5.1 De drie methoden voor het bepalen van de *marktwaaarde* (zoals gedefinieerd in IVS 103 paragraaf 10.01) van kunst en antiek zijn:

- a** de marktvergelijkingsmethode;
- b** de *kostenbenadering*; en
- c** de *inkomstenbenadering*.

De marktvergelijkingsmethode

5.2 Deze benadering geeft een indicatie van de waarde door het te taxeren object te vergelijken met soortgelijke objecten waarvoor verkoopgegevens beschikbaar zijn. Dit is de meest gehanteerde benadering voor *taxatie* van kunst en antiek. Bij toepassing ervan zou de taxateur de analyse van de passende vergelijkbare verkoopgegevens zorgvuldig uit moeten voeren, in overeenstemming met sectie 4 hierboven. Als het mogelijk is om de waarde te taxeren aan de hand van vergelijkbare objecten, krijgt die benadering doorgaans de voorkeur.

De kostenbenadering

5.3 Die biedt een indicatie van de waarde gegeven op basis van de geschatte actuele kosten voor het vervangen of vervaardigen van een object van gelijkwaardige kwaliteit, dienstverlenend potentieel/dienstverlenende capaciteit, bruikbaarheid en handelbaarheid. Deze benadering omvat onder meer vervanging door een kopie of vervanging op andere wijze vervaardigd, zoals een facsimile. Een kopie is een algemene term die gehanteerd wordt wanneer deze het originele object qua aard, kwaliteit, gebruik, ouderdom van de materialen en productietechniek zo dicht mogelijk benadert. Als de kopie vervaardigd is door de oorspronkelijke kunstenaar, dan wordt dit een replica genoemd. Een facsimile is een exacte kopie van het originele object die vervaardigd is van materialen met een sterk vergelijkbare aard, kwaliteit en ouderdom als het origineel en waarvoor technieken of vervaardigingsmethoden uit de oorspronkelijke periode worden gebruikt. Al deze methoden (d.w.z. kopie, replica en facsimile) worden gewoonlijk alleen gehanteerd voor verzekeringsdoeleinden, wanneer het praktisch niet haalbaar is om de waarde via een andere methode vast te stellen.

5.4 Bij toepassing van de *kostenbenadering* zou de taxateur relevante en geschikte kostengegevens moeten analyseren om de kosten van vervanging te ramen. De taxateur zou zich ervan bewust moeten zijn dat de aard van de reproductie (kopie, vervanging of facsimile) van aanzienlijk belang is voor de resulterende waarde en moet diens *taxatie* dan ook dienovereenkomstig aanpassen.

De inkomstenbenadering

5.5 Deze benadering geeft een indicatie van de waarde door de verwachte financiële voordelen (zoals een inkomstenstroom) voor het betreffende object te berekenen. Bij toepassing van deze benadering zou de taxateur relevante en geschikte gegevens moeten analyseren om een betrouwbare schatting te kunnen maken van de inkomsten in de desbetreffende markt van het object. Taxateurs zouden prognoses van verwachte financiële voordelen moeten baseren op een analyse van historische en actuele gegevens, trends en concurrentiefactoren. Deze methode is ook relevant als er sprake is van een *vastgoedobject* met daarin verankerde kunstwerken, zoals fresco's, waarbij de waarde van het hele bezit en van elk component afzonderlijk overwogen zou moeten worden. In dergelijke gevallen zouden taxateurs moeten bepalen of ze de waarden integreren of afzonderlijk vaststellen op basis van de onderlinge afhankelijkheid tussen de kunst en het vastgoed, wettelijke bescherming en marktomstandigheden.

5.6 Bij alle benaderingen zou de taxateur op basis van een zorgvuldig en weloverwogen oordeel de verzamelde gegevens en analyse daarvan moeten samenvoegen in een logische conclusie van de waarde.

5.7 Alle *taxatieconclusies* zouden in redelijke mate gefundeerd moeten zijn en duidelijk ondersteund moeten worden door passend bewijs, waaronder bewijs met betrekking tot de herkomst. Als bij de analyse meerdere *taxatiebenaderingen* zijn gebruikt, zou de taxateur deze op moeten nemen en vervolgens de resultaten op elkaar moeten afstemmen.

5.8 RICS schrijft niet de methode(n) voor die een taxateur zou moeten gebruiken. De taxateur zou echter wel bereid moeten zijn de motivering voor de toegepaste benadering en methode te verantwoorden.

Andere taxatieoverwegingen

5.9 In aanvulling op de eisen van [VPS 6](#) zou de taxateur bij zijn onderzoek en analyse rekening moeten houden met:

- de begrijpelijkheid van de communicatie met de opdrachtgever en andere beoogde gebruikers. De taxateur zou erop bedacht moeten zijn dat de *taxatiekennis* van de opdrachtgevers zal variëren en zou informatie moeten verstrekken die begrijpelijk is voor alle beoogde gebruikers van het rapport;
- het te taxeren belang (er kunnen zich situaties voordoen waarin het belang in kunst en antiek met anderen wordt gedeeld, en in dergelijke gevallen zou dat duidelijk moeten worden vermeld);

- de kenmerken die nodig zijn om het object te identificeren (inclusief, maar niet uitsluitend, kunstenaar of maker, materiaal of medium, afmetingen, titel, oorsprong, stijl, ouderdom, herkomst of geschiedenis, conditie, forensisch onderzoek, tentoonstellingsgeschiedenis en citaten in de literatuur);
- de te hanteren *basis van waarde* (bijvoorbeeld *marktwaaarde*, vervangingswaarde, enz.) en de herkomst van de definitie van die waarde;
- eventuele speciale toewijzingsvoorwaarden en regelgevende of wettelijke eisen;
- beperkingen, bezwaren, huurovereenkomsten, convenanten, contracten of andere overwegingen die van invloed kunnen zijn op de *taxatie* of de eigendom van de te taxeren kunst en antiek;
- de mate waarin informatie van *derden* controleerbaar en betrouwbaar is;
- de relatie van het object met vastgoedobjecten of *immateriële activa* die van invloed kan zijn op de *taxatie* van het object;
- het belang van individuele objecten in een opdracht die meerdere objecten met een groot aantal verschillende waarden omvat;
- analyse van eerdere verkopen van het getaxeerde object of van vergelijkbare objecten, indien relevant;
- de mate waarin de actuele marktomstandigheden en de economie van invloed zijn op de mate van zekerheid van de *taxatieconclusie*.

6 Rapporten

6.1 Wanneer een *taxatie* wordt uitgevoerd op basis van *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* (bijvoorbeeld wanneer een geaggregeerde waarde wordt bepaald, zie [VPS 2 sectie 9 en sectie 10](#)) dan zou een eventueel effect op de waarde specifiek vermeld moeten worden.

6.2 De taxateur **moet** voldoen aan de minimeisen zoals beschreven in [VPS 6](#) en alle *taxatieoverwegingen* opnemen die zijn vermeld in paragraaf 5.9. Wanneer de taxateur bij het opstellen van de *taxatie* een deskundige, een professional of een *bedrijf* heeft geraadpleegd, zou deze in alle gevallen de bronnen en referenties moeten identificeren, en de aard van de input moeten bevestigen (zie [paragraaf 4.6](#) hierboven).

6.3 Bij de mate van gedetailleerdheid van het *taxatierapport* zou voldoende rekening moeten worden gehouden met de behoeften van de opdrachtgever en de beoogde gebruiker(s), de aard van het vastgoed en het beoogde gebruik van de *taxatie*. De in het rapport gebruikte terminologie zou redelijkerwijs begrijpelijk moeten zijn voor alle beoogde gebruikers.

6.4 De taxateur zou beperkingen of omstandigheden met betrekking tot de *inspectie*, het onderzoek of de analyse moeten vermelden en eventuele gevolgen voor de conclusies van de taxateur moeten toelichten.

6.5 Het *doel van de taxatie* (bijvoorbeeld verdeling van de huwelijksgemeenschap), de *basis van waarde* (bijvoorbeeld *marktwaaarde*) en de markt waarin de (fictieve of werkelijke) transactie verondersteld wordt plaats te vinden (bijvoorbeeld een veiling) zouden in het rapport duidelijk moeten worden uiteengezet.

6.6 De taxateur zou indien nodig moeten rapporteren dat de conclusie voldoet aan eventuele specifieke eisen van de opdrachtgever, regelgevingseisen of de relevante wetgeving.

6.7 De taxateur zou het uitgevoerde onderzoek en de bij de analyse gebruikte gegevens moeten samenvatten. De taxateur zou de gehanteerde *taxatiebenadering(en)* (d.w.z. vergelijking, kosten of inkomsten) moeten vermelden en de keuze van de benadering(en) moeten motiveren. Daarnaast zou de taxateur moeten vermelden waarom andere benaderingen wel zijn overwogen maar niet zijn toegepast. Als bij de analyse meerdere benaderingen zijn gehanteerd, zouden deze in het rapport moeten worden uiteengezet en zou een aansluiting van de resultaten moeten worden opgenomen.

6.8 Wanneer een *taxatie* wordt uitgevoerd op basis van *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* (bijvoorbeeld wanneer een geaggregeerde waarde wordt bepaald, zie [VPS 2 sectie 9 en sectie 10](#)) dan zou een eventueel effect op de waarde specifiek vermeld moeten worden. Vooral wanneer de taxateur niet met alle zekerheid de volledige herkomst kon achterhalen zou dit, samen met de eventuele *uitgangspunten*, vermeld moeten worden.

6.9 De taxateur zou commentaar moeten geven op alle zaken die van invloed zijn op de zekerheid van de *taxatie*. De omvang van het commentaar zal afhangen van het *doel van de taxatie* en de kennis van de gebruiker.

6.10 Indien de opdracht dit vereist, zou gebruik moeten worden gemaakt van geschikt fotomateriaal. Als het fotomateriaal is aangepast, zou dat moeten worden vermeld.

VPGA 8 Taxatie van vastgoedbelangen

1 Inspectie

1.1 Sectie 1 en 2 gaan over *inspecties* en onderzoeken met betrekking tot *vastgoed*, meer specifiek over gevallen waarin het te taxeren object een recht van eigendom, controle, gebruik of bewoning van grond en gebouwen betreft.

1.2 Veel zaken kunnen of zullen gevolgen hebben voor de marktperceptie van de waarde van het desbetreffende belang, en sommige aspecten daarvan zullen pas ten volle naar voren komen tijdens een *inspectie* van het vastgoed. Daarbij kan het gaan om:

- a** kenmerken van de locatie en de omgeving, en de beschikbaarheid van communicatiemiddelen, installaties en voorzieningen die van invloed zijn op de waarde;
- b** kenmerken van het vastgoed en het gebruik ervan, waaronder:
 - i** afmetingen, oppervlakten en gebruik van de verschillende onderdelen;
 - ii** ouderdom, constructie en aard van gebouwen of andere bouwwerken, met inbegrip van bouwmaterialen;
 - iii** toegankelijkheid voor zowel gebruikers als bezoekers;
 - iv** installaties, voorzieningen en diensten;
 - v** inrichting, inventaris en verbeteringen;
 - vi** *installaties en apparatuur* die normaliter een integraal onderdeel van het gebouw zouden vormen (zie ook [VPGA 5](#));
 - vii** zichtbare staat van onderhoud;
 - viii** gevaarlijke materialen die op het terrein of in de gebouwen zijn opgeslagen, zoals (onder andere) gereguleerde zaken met inbegrip van chemicaliën, radioactieve stoffen, explosieve materialen, asbest, ozonafbrekende stoffen, oliën, enz. of gereguleerde activiteiten zoals afvalverwerking.
- c** kenmerken van het terrein, met inbegrip van de staat van het terrein, de staat van de grond en waar van toepassing kenmerken die productiviteit genereren. Hieronder vallen ook:
 - i** natuurlijke gevaren zoals bodeminstabiliteit, mijnbouw of delfstoffenwinning, en het risico van overstromingen van alle technische installaties, waaronder regengebonden (pluviale) en riviergebonden (fluviale) overstromingen;

- ii niet-natuurlijke gevaren zoals bodemverontreiniging waarbij stoffen in, op of onder de grond aanwezig zijn als gevolg van historisch of actueel gebruik (zie ook (b) hierboven).
 - d kans op ontwikkeling of herontwikkeling en eventuele fysieke beperkingen op een verdere ontwikkeling, indien van toepassing.
- 1.3 Andere zaken waarover relevante informatie kan worden verkregen tijdens, of nadere inlichtingen kunnen worden ingewonnen naar aanleiding van een *inspectie* zijn onder meer:
- a verbeteringen aan vastgoed in erfpacht: bij waardering van huurovereenkomsten en reversies waarbij het object dat oorspronkelijk werd gehuurd naderhand is veranderd of verbeterd, dient zorgvuldig te worden vastgesteld wat getaxeerd dient te worden. Dit komt mogelijk niet exact overeen met wat op de grond gemeten wordt en (indien van toepassing) wordt gewaardeerd. Als de taxateur het gehuurde niet kan inspecteren of als door het ontbreken van gedocumenteerde vergunningen de omvang van veranderingen of verbeteringen niet kan worden bevestigd, zou de taxateur moeten taxeren op basis van vermelde *uitgangspunten*;
 - b toezicht op planning (bestemming): het toezicht en de benodigde vergunningen of toestemmingen met betrekking tot toegenomen of gewijzigd gebruik, inclusief ontwikkeling, zullen per land of staat verschillen en de omvang van gepaste specifieke inlichtingen die in individuele gevallen moeten worden ingewonnen, zal worden bepaald door de kennis die de taxateur van de desbetreffende markt heeft, door de aard en omvang van het object, en door het *doel van de taxatie*;
 - c waar relevant, informatie over substantiële uitgaven en exploitatiekosten, en de mate waarin deze op de gebruiker kunnen worden verhaald. Energie-efficiëntie en uitstoot van koolstof zijn voorbeelden van relevante factoren als het gaat om kwesties ten aanzien van *duurzaamheid* en *ESG* (zie [sectie 3](#) hieronder).

1.4 In hoeverre een taxateur *taxatieadvies* overweegt en geeft in relatie tot bovenstaande zaken is afhankelijk van het feit of deze competent en deskundig is om dit te doen. Relevante beperkingen **moeten** worden vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden*, het *taxatiedossier* en het rapport. Bovendien zou 2.3 hieronder geraadpleegd moeten worden.

2 Onderzoeken en uitgangspunten

2.1 Inleiding

2.1.1 De volgende aspecten zijn gebruikelijk bij een groot aantal *taxaties* betreffende *vastgoed* en werpen vaak vragen op over de passende omvang van het onderzoek of over de aard van de *uitgangspunten* die redelijkerwijs kunnen worden gehanteerd. In onderstaande richtlijnen kan niet op alle omstandigheden worden ingegaan. Bij iedere opdracht zal de taxateur zijn kennis, ervaring en oordeelsvermogen moeten inzetten, en in sommige gevallen zullen van toepassing zijnde beperkingen vastgesteld zijn door, of besproken en overeengekomen zijn met de opdrachtgever als onderdeel van de *opdrachtvoorwaarden*.

Ook de relevantie en geschiktheid van de *uitgangspunten* kunnen alleen per geval worden beoordeeld. Wat volgt is geenszins prescriptief.

2.2 Titel

2.2.1 De taxateur **moet** informatie hebben over de essentiële bijzonderheden van het getaxeerde belang. Deze informatie kan verschillende vormen aannemen, zoals (onder andere) een van de opdrachtgever of een *derde* ontvangen samenvatting, kopieën van de desbetreffende relevante documenten of een actuele gedetailleerde omschrijving van de titel door de juristen van de opdrachtgever.

2.2.2 De taxateur **moet** vermelden op welke informatie deze zich heeft gebaseerd en – in voorkomende gevallen – welke *uitgangspunten* werden gehanteerd. Als bijvoorbeeld een huurdocument niet beschikbaar is, kan de taxateur een *uitgangspunt* hanteren dat de geadviseerde en vermelde voorwaarden de voorwaarden in de eigenlijke huurovereenkomst zijn. Als echter een goede titel is gegarandeerd, kan de taxateur redelijkerwijs uitgaan van de juistheid van deze informatie. Maar dit zou uiteindelijk een zaak voor juristen zijn, en indien van toepassing kan de taxateur eventueel specifiek opmerken dat de positie door de juridische adviseurs van de opdrachtgever moet worden gecontroleerd. Van een taxateur wordt niet verwacht dat deze verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid aanvaardt voor de juiste interpretatie van de juridische titel die de opdrachtgever ten aanzien van het vastgoed of object bezit.

2.3 Staat en constructie van de gebouwen

2.3.1 Ook als de taxateur over de daarvoor vereiste deskundigheid beschikt, zal deze in de regel geen bouwtechnische keuring uitvoeren om gebreken, een slechte staat van onderhoud of informatie in relatie tot bouwmaterialen vast te stellen. Het zou echter verkeerd zijn als de taxateur voorbijgaat aan zichtbare gebreken die van invloed zouden zijn op de waarde, tenzij daarvoor een *bijzonder uitgangspunt* is overeengekomen. De taxateur zou daarom duidelijk moeten vermelden dat de *inspectie* geen volledige bouwtechnische keuring is. Daarnaast **moeten** de grenzen worden gedefinieerd aan de verantwoordelijkheid van de taxateur om onderzoek te doen naar en commentaar te geven op het bouwwerk, de bouwmaterialen of eventuele gebreken. Ook zou, indien van toepassing, moeten worden verklaard dat een *uitgangspunt* zal worden gehanteerd dat het gebouw of de gebouwen in goede staat van onderhoud verkeert of verkeren, met uitzondering van (kleine) gebreken die specifiek worden vermeld.

2.4 Installaties

2.4.1 De aanwezigheid en de efficiëntie van gebouwinstallaties en bijbehorende *installaties en apparatuur* zullen vaak een significante invloed op de waarde hebben. Gedetailleerd onderzoek valt normaal gesproken echter buiten het bereik van de *taxatie*. De taxateur zal moeten vaststellen welke informatiebronnen beschikbaar zijn en in welke mate deze daarop kan vertrouwen bij de uitvoering van de *taxatie*. Het is gebruikelijk om als *uitgangspunt* overeen te komen dat de installaties en alle bijbehorende bedieningssystemen of software goed functioneren en vrij zijn van gebreken.

2.5 Planning (bestemming)

2.5.1 In geval van twijfel zou de taxateur zo nodig vast moeten stellen of met betrekking tot het object de benodigde wettelijke toestemmingen voor de bestaande gebouwen en het bestaande gebruik zijn verkregen – of adviseren dit te verifiëren – en of er beleidsmaatregelen of voorstellen van het bevoegde gezag zijn die de waarde positief of negatief kunnen beïnvloeden. Deze informatie zal vaak direct beschikbaar zijn, maar het verkrijgen van definitieve informatie kan vertraging of kosten met zich meebrengen. De taxateur zou onder meer moeten vermelden welke onderzoeken worden voorgesteld of welke *uitgangspunten* zullen worden gehanteerd, wanneer verificatie van de informatie in het kader van de *taxatie* ondoenlijk is.

3 Duurzaamheid en kwesties in relatie tot milieu, maatschappij en governance (ESG)

3.1 Inleiding

3.1.1 Potentiële of daadwerkelijke beperkingen van het genot en het gebruik van vastgoed als gevolg van factoren met betrekking tot *duurzaamheid* en milieu kunnen voortvloeien uit natuurlijke oorzaken (zoals overstroming, zware stormen en bosbranden), uit niet-natuurlijke oorzaken (zoals verontreiniging) en soms uit een combinatie van beide (zoals bodemdaling als gevolg van delfstoffenwinning in het verleden). Er kunnen ook factoren in relatie tot *duurzaamheid* en milieu zijn die niet direct fysiek zijn, zoals uitstoot van koolstof. Milieufactoren vertegenwoordigen slechts één van de *ESG-pijlers*; richtlijnen over de maatschappelijke en governance-elementen komen in [sectie 3.6](#) hieronder aan bod. Mogelijk dienen bij overweging van elk van deze drie pijlers andere stakeholders geraadpleegd te worden, zoals (onder andere) tot de opdrachtgever, gebruikers en vastgoedbeheerders.

3.1.2 Ondanks de aanzienlijke verschillen in omstandigheden is de belangrijkste vraag altijd in welke mate de genoemde factoren de waarde beïnvloeden. Bij het beoordelen of becommentariëren van *ESG-factoren* zou extra zorgvuldig te werk moeten worden gegaan, aangezien taxateurs mogelijk niet over de specialistische kennis en ervaring beschikken die daarvoor nodig is. Een voorbeeld hiervan dat we wereldwijd steeds vaker tegenkomen is een beoordeling van de kapitaaluitgaven die nodig zijn om vóór een specifieke streefdatum aan de markt- en wettelijke vereisten voor energie-efficiëntie en decarbonisatie te voldoen. In voorkomende gevallen kan de taxateur aanbevelen om met betrekking tot deze kwesties nadere inlichtingen en/of nader advies van deskundigen of specialisten in te winnen.

3.2 Natuurlijke milieubeperkingen

3.2.1 Sommige objecten worden beïnvloed door milieufactoren die een inherent kenmerk zijn van het vastgoed zelf of van de omgeving en die van invloed zijn op de waarde van het vastgoedbelang. Voorbeelden daarvan zijn bodeminstabiliteit (zoals zwellende en krimpende klei, bodemdaling als gevolg van historische of actuele delfstoffenwinning, enz.) en het risico van overstroming door welke oorzaak dan ook. Beschermingsmaatregelen ter verbetering van de bestendigheid kunnen de impact van dergelijke factoren verminderen.

3.2.2 Hoewel gedetailleerd commentaar op zowel de risico's als de gevolgen mogelijk buiten het directe kennis- en expertisegebied van de taxateur valt, kan de aanwezigheid of potentiële aanwezigheid van deze factoren vaak tijdens een *taxatie-inspectie* worden vastgesteld met behulp van gewone inlichtingen of lokale kennis. Er dient niet alleen rekening te worden gehouden met het risico dat een bepaalde gebeurtenis zich voordoet, maar ook met de verschillende gevolgen van die gebeurtenis. Als het vastgoed bijvoorbeeld getroffen is door een recente gebeurtenis, zoals een overstroming, dan kan dat van invloed zijn op de dekking van de verzekering. Als deze invloed materieel is, zou dat in de *taxatie* tot uitdrukking moeten komen.

3.2.3 De taxateur zou de grenzen aan de omvang van de onderzoeken en de te hanteren *uitgangspunten* met betrekking tot milieukwesties moeten aangeven en zou eventuele informatiebronnen waarop deze zich heeft gebaseerd moeten vermelden.

3.3 Niet-natuurlijke beperkingen (verontreiniging en gevaarlijke stoffen)

3.3.1 Een taxateur beschikt mogelijk niet over de deskundigheid om te adviseren over de aard of risico's van verontreiniging of gevaarlijke stoffen, of over eventuele kosten die met de verwijdering daarvan gemoeid zijn. Wanneer een taxateur kennis over de locatie bezit en ervaring heeft met het type vastgoed dat wordt getaxeerd, dan kan deze mogelijkerwijs commentaar geven op de potentiële aanwezigheid van verontreiniging, en de mogelijke invloed daarvan op de waarde en de verhandelbaarheid.

3.3.2 De aard en risico's van verontreiniging of gevaarlijke stoffen kunnen uiteraard rechtstreeks aan het gebruik van het vastgoed zelf zijn toe te schrijven. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer bedrijven afhankelijk zijn van activiteiten waarbij gevaarlijke stoffen worden gebruikt of afval wordt verwerkt die door *derden* als overlast kunnen worden ervaren. Hoewel gedetailleerd commentaar op dergelijke effecten buiten het expertisegebied van de taxateur kunnen vallen, kan de aanwezigheid of mogelijke aanwezigheid ervan vaak tijdens een *taxatie-inspectie* worden vastgesteld door ernaar te informeren of door lokale kennis.

3.3.3 De taxateur zou de grenzen aan de uit te voeren onderzoeken moeten aangeven en alle informatiebronnen of *uitgangspunten* moeten vermelden waarop deze zich baseert.

3.4 Transitierisico's en risico op gestrand vermogen

3.4.1 Het Akkoord van Parijs is een wettelijk bindend, internationaal verdrag over klimaatverandering dat wereldwijd door 196 partijen is aangenomen. Het doel van dit verdrag is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruimschoots onder de 2 graden Celsius, maar bij voorkeur tot 1,5 graad, ten opzichte van het pre-industriële tijdperk. Er zijn wereldwijd veel landen die aanvullende voorschriften en wetten hebben aangenomen om deze transitie te realiseren. Dit speelt dan ook een rol bij veel marktbesluiten, alsook bij leningen, investeringen en de jaarverslaggeving.

3.4.2 Vanwege het belang van deze transitierisico's in de markt verzoeken stakeholders steeds vaker dat dit uitdrukkelijk wordt vermeld. Dit kan gaan om geplande kapitaaluitgaven,

operationele kosten en inkomsten die nodig zijn om aan wettelijke en/of marktdoeleinden te kunnen voldoen. Taxateurs spelen een rol in dit proces, waaronder de expliciete *ESG-vereisten* in [VPS 1](#), [VPS 4](#) en [VPS 6](#). Toch kan het zijn dat taxateurs niet over de deskundigheid beschikken om een transitierisicomodel in de *taxatie* op te nemen, te beoordelen of commentaar op de betrouwbaarheid ervan te geven en zij **mogen dit niet** doen als ze niet over de vereiste vaardigheden of ervaring beschikken.

3.4.3 Risico op gestrand vermogen betreft potentiële waardeverminderingen als gevolg van directe impacts op klimaatverandering en devaluaties met betrekking tot de transitie naar een 'koolstofarme economie' (CRREM-definitie). Een analyse van het risico op gestrand vermogen markeert het punt waarop een object in onbruik raakt zonder tussenkomst ten behoeve van decarbonisatie. Met dit inzicht kan een geschikte koers voor decarbonisatie worden gekozen en marktpartijen zijn vaak geïnteresseerd in de impact die deze waarde heeft op korte, middellange en lange termijn. Taxateurs **moeten** wederom voorzichtig te werk gaan als ze een analyse van het risico op gestrand vermogen ondersteunen of commentaar geven op de impact die dit risico heeft op de waarde, aangezien het om een gespecialiseerd vakgebied gaat.

3.4.4 Transitierisico's kunnen ook meegewogen worden door een juiste toepassing van *bijzondere uitgangspunten*. Het kan bijvoorbeeld passend zijn om het vastgoed te taxeren in zowel de huidige staat, als met hantering van het *bijzondere uitgangspunt* dat de wettelijke vereisten met betrekking tot energie-efficiëntie volledig zijn nageleefd. *Bijzondere uitgangspunten* mogen alleen worden gehanteerd als ze redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig voor de specifieke omstandigheden van de *taxatie* ([VPS 2](#)) kunnen worden beschouwd, en **moeten** uitdrukkelijk schriftelijk overeengekomen en bevestigd worden, voordat het rapport wordt uitgegeven (zie [VPS 1](#)).

3.4.5 De transitieplannen van een bepaalde eigenaar of gebruiker zijn mogelijk geen afspiegeling van de markt en transitieoverwegingen zouden passend moeten zijn voor de gehanteerde *basis(es) van waarde*.

3.5 Circulariteit

3.5.1 Circulariteit is een proces dat de mogelijkheid voor herstel, hergebruik en recycling van items overweegt volgens principes van de circulaire economie. Een circulaire economie is een economie die herstellend en regeneratief is opgezet met als doel om altijd zo veel mogelijk nut en waarde uit producten, componenten en materialen te halen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen technische en biologische cycli (deze definities zijn verkregen uit RICS' [Whole life carbon assessment for the built environment](#)).

3.5.2 In veel gevallen maakt circulariteit niet uitdrukkelijk deel uit van de overwegingen voor *taxaties*. Echter, sommige gespecialiseerde *taxaties*, met name die worden verricht in relatie tot ontwikkeling, houden uitdrukkelijk rekening met circulariteit. Die **moet** overwogen worden in overeenstemming met [VPS 1](#), inclusief [paragraaf 3.2\(s\)](#) en dan alleen door competente professionals met de juiste ervaring. Dit is een zeer gespecialiseerd vakgebied, waarvoor vaak gegevens en expertise (zoals een bouwtechnische keuring en advies over de kosten) vereist zijn die buiten het vakgebied van de taxateur liggen.

3.5.3 Circulariteit in de context van *taxaties* kan (indien relevant, gepast en onderdeel van de *opdrachtvoorwaarden*) een overweging inhouden van de restwaarde van bouwmaterialen en producten, uitgevoerd door (en/of met ondersteuning van) een of meerdere specialisten met de vereiste ervaring en competentie. Het kan nodig zijn om hierbij rekening te houden met zaken als (onder andere) doorlopend onderhoud, deconstructie, sanering, herkalibratie en hercertificatie na het aanvankelijke gebruik. Taxateurs die opdracht krijgen om *taxaties* te verrichten waarin rekening wordt gehouden met circulariteit, zouden de gegevens met betrekking tot de bouwmaterialen naar behoren moeten onderzoeken, vastleggen en overwegen.

3.6 Overweging van maatschappelijke en governancekwesties

3.6.1 Het milieukundige aspect van *ESG* is doorgaans de factor die het meest overwogen wordt bij *taxaties* van vastgoedbelangen, omdat dit vaak het meest zichtbaar, meetbaar en transparant is voor wat betreft de fysieke impact en de impact op de markt. Milieuvoorschriften zijn vaak ook het meest ontwikkeld voor wat betreft de *ESG-factoren*.

3.6.2 IVS 104 bevat voor de eerste keer een appendix met gegevens en inputparameters waarin expliciet voorbeelden van maatschappelijke en governancefactoren uiteengezet worden, evenals milieuaspecten. Dit is een handig startpunt, maar gelieve op te merken dat in deze IVS-sectie alle typen objecten (met inbegrip van bedrijven en financiële instrumenten) en *bases van waarde* (waaronder berekeningen van de *worth*) aan bod komen. Sommige factoren zijn daarom niet relevant voor, bijvoorbeeld, een *taxatie* van de marktwaarde van het vastgoed.

3.6.3 Paragraaf 3.7.4 hieronder verwijst naar verschillende *ESG-factoren* die geen betrekking op het milieu hebben, zoals de locatie, mobiliteit en connectiviteit. Die zijn doorgaans een afspiegeling van de algehele kwaliteit en bruikbaarheid van een object, wat ook factoren zijn die in een *taxatie* van vastgoed opgenomen kunnen worden. Dit staat los van de algemene waarde die voordelen voor de gemeenschap of maatschappij daarnaast nog kunnen opleveren (soms ook wel de maatschappelijke waarde genoemd), welke niet per definitie waarneembaar zijn in een *taxatie* van de marktwaarde van een bepaald object of recht c.q. verplichting. Overwegingen van de maatschappelijke waarde beslaan vaak een deskundig vakgebied binnen de planning, ontwikkeling en herbestemming van vastgoedbelangen, waarvoor mogelijk aanvullende expertise is vereist.

3.6.4 Werkzaamheden door RICS-leden en *door RICS gereguleerde bedrijven* worden uitgevoerd binnen een verplicht governance-kader dat overeenkomt met *ESG-kwesties*. Governance- en ethische kwesties vormen de kern van deze standaarden ([PS 1](#) en [PS 2](#)) en van de [gedragscode van RICS](#). Toepassing van de RICS-standaarden verbetert de transparantie, aansprakelijkheid en gepaste objectiviteit en dus een betere governance. RICS heeft nog andere specifieke, verplichte, professionele standaarden uitgegeven die de controle op en toepassing van goede governance ondersteunen. Dit zijn onder andere RICS' [Countering bribery and corruption, money laundering and terrorist financing](#) en RICS' [Conflicts of interest](#). Nadrukkelijke verwijzing in de *opdrachtvoorwaarden van de taxatie* en in

de rapporten naar de toepassing van deze documenten kan een transparante overweging van de governance in *ESG* bevorderen.

3.6.5 RICS sluit aan op en bevindt zich in een internationaal kader van standaarden die betere governance bevorderen en ondersteunen (bijv. IVS, IFRS). Net als bij milieu- en maatschappelijke kwesties wordt de specifieke taak van de taxateur voor wat betreft verslaglegging ten aanzien van algemene governance uiteengezet in de *opdrachtvoorwaarden* ([VPS 1](#)).

3.7 Duurzaamheid en ESG – beoordeling van de gevolgen voor de waarde

3.7.1 *Duurzaamheid* en *ESG* zijn gedefinieerde termen in deze standaarden (zie de [Verklarende woordenlijst](#)).

3.7.2 De verschillende kwesties en problemen op het gebied van *duurzaamheid* bevatten onder meer belangrijke fysieke risico's als overstroming, hittegolf, bosbrand en zware storm; en transitierisico's als energie-efficiëntie, uitstoot van koolstof en impact op het klimaat. Er zijn ook relevante maatschappelijke en governance-risico's die hierboven in 3.6 aan bod komen. De impact van al deze *ESG-risico's* kan worden beïnvloed door actueel en historisch gebruik van de grond, alsook door zaken als ontwerp, configuratie, toegankelijkheid, wetgeving, management en fiscale overwegingen. *Duurzaamheidskwesties* kunnen de voorkeuren van de gebruiker en het gedrag van de koper beïnvloeden, en zijn mogelijk ook een punt van overweging voor beleggers, bij zekerheidstellingen voor kredietverstrekkers, voor verzekeraars en voor openbare instanties.

3.7.3 De mate waarin *duurzaamheid* en *ESG*, direct of indirect, steeds meer impact uitoefenen op *taxatieoordelen* verschilt per jurisdictie. Om op gepaste wijze te kunnen reageren op veranderingen in de markt, zouden taxateurs voortdurend moeten streven naar vergroting van hun kennis. Het is de taak van taxateurs om de waarde te beoordelen aan de hand van verkrijgbaar bewijs. Hoewel taxateurs markten zouden moeten weerspiegelen en niet mogen leiden, zouden ze zich bewust moeten zijn van de kenmerken op het gebied van *duurzaamheid* en *ESG*, de bredere trends die daar verband mee houden en de mogelijke gevolgen daarvan voor de waarde van vastgoed op korte, middellange en lange termijn.

3.7.4 De volgende factoren kunnen relevant zijn in de verslaglegging en *documentatie* van *inspecties*, onderzoeken en *taxaties* in relatie tot vastgoedbelangen, en zouden overwogen moeten worden wanneer dat relevant en passend is voor afzonderlijke *taxatieopdrachten*. Dit overzicht is niet volledig en kan verschillen voor de jurisdictie en/of markt in kwestie. Sommige items zijn meer of minder relevant, bijvoorbeeld woningen en bedrijfspanden, vastgoed dat toegankelijk is voor het publiek en vastgoed in particulier bezit. De *basis van waarde* kan belangrijk zijn bij overweging van het onderstaande, omdat sommige items individuele kwesties in plaats van marktkwesties weerspiegelen. Het volgende zou niet als een checklist moeten worden beschouwd, omdat de relevantie van elk item afhankelijk is van de *taxatie* die wordt ondernomen. De items op het overzicht zijn grofweg gecategoriseerd, maar merk op dat sommige meerdere *ESG-pijlers* beslaan.

Milieukundig

- a** Details van regelgevende of wettelijk opgelegde energiebeoordelingsschema's en daaraan gekoppelde voorgestelde en/of vereiste verbeteringen, waaronder relevante inkomsten en kapitaaluitgaven voor die verbetering;
- b** Energieverbruik (met betrekking tot verwarming, koeling en verlichting). Dit kan metingen van de intensiteit van het energiegebruik bevatten, gebenchmarkt ten opzichte van de relevante *vastgoedsector/-klasse*;
- c** Gebruikte energiesoort(en) (bijvoorbeeld elektriciteit, olie, aardgas);
- d** Details van energieopwekking op het terrein (waaronder duurzame energie);
- e** Hoeveelheid en specificaties van duurzame energiesystemen (zoals zonnepanelen, warmtepompen, biomassa, windturbines);
- f** Kwalificaties en certificaten (bijvoorbeeld [BREEAM](#), [LEED](#), [WELL](#));
- g** Uitstoot van broeikasgassen;
- h** Analyse van het uitstootproces (bijvoorbeeld de procesanalyse [CRREM](#) in Europa);
- i** Fysieke risicofactoren vanwege het klimaat (zoals overstroming, hittegolf, droogte, zeeniveau);
- j** Watergebruik (is het vastgoed bijvoorbeeld aangepast om het waterverbruik te verminderen? De taxateur kan nagaan of er watermanagementsystemen geïnstalleerd zijn en hoeveel water er verbruikt wordt);
- k** Biodiversiteit (mogelijke relevante gegevens zijn bijvoorbeeld het aandeel van niet-begroeide oppervlakken in vergelijking met het totale oppervlak, activiteiten met een negatieve impact op gebieden met een kwetsbare biodiversiteit, gebruik van pesticiden, of er een actieplan bestaat ten behoeve van biodiversiteit en, bij benadering, het oppervlak dat is aangeplant of van dakbegroeiing);
- l** Gebruikte materialen voor de bouw en/of renovatie.

Maatschappelijk

- m** Kenmerken van de locatie (connectiviteit en infrastructuur);
- n** Mobiliteit (bijvoorbeeld het aantal oplaadpunten voor elektrische voertuigen of fietsenstallingen voor bewoners/gebruikers);
- o** Toegankelijkheid van het gebouw voor mensen met een handicap en daaraan gerelateerde vereisten;
- p** Luchtkwaliteit in het gebouw (relevante metingen zijn onder andere het ventilatievermogen, luchtzuiveringsgegevens, het CO₂-gehalte en de temperatuur);

- q** Impact op de gemeenschap (bijvoorbeeld bestemming en mix van gebruikers, aanbod aan recreatieruimte, groene ruimte en gemeenschapsvoorzieningen, onderlinge activiteiten met lokale bedrijven, lichtvervuiling, luchtverontreiniging, geluidsoverlast, verkeersopstoppen, enz.). Merk, met het oog op 3.6 hierboven, op dat dit gemeenschappelijke gevolgen zijn voor de waarde van het te taxeren vastgoedbelang en geen algemene waarde voor de gemeenschap;
- r** Aanpassingsvermogen (het gemak waarmee het gebouw aangepast kan worden aan verschillende behoeften).

Governance

- s** Veiligheid (of het vastgoed voldoet aan de veiligheidsvoorschriften en de verwachtingen vanuit de markt ten aanzien van veiligheid);
- t** Risico's met betrekking tot het bezit, het gebruik en de herkomst van relevante financiering van de transactie in relatie tot criminele activiteiten, zoals (onder andere) het witwassen van geld, financiering van terrorisme, moderne slavernij, en overtreding van landelijke en internationale sancties;
- u** De impact van eigendom en/of gebruik bij een negatieve perceptie vanuit het publiek en/of de markt over de kwalificaties en toepassing van *ESG-vereisten*;
- v** Diversiteit, gelijkheid en inclusie (bijvoorbeeld, bevordert het ontwerp van het gebouw inclusief gebruik voor mensen met neurodivergente aandoeningen, van verschillende generaties, enz.);
- w** Overweging van huur- en andere relevante contracten met specifieke bepalingen over *duurzaamheid/ESG*;
- x** Planning (bestemming), registratie, vergunningen, erfgoed en gerelateerde juridische zaken.

3.7.5 Het bovenstaande overzicht geldt specifiek voor vastgoedbelangen. Daarbij kan ook worden gewezen op IVS 104 ESG Gegevens en inputparameters: Appendix paragraaf A10, wat relevant is voor alle typen objecten en rechten c.q. verplichtingen. Dit verwijst naar aanvullende factoren (zoals verdere overwegingen op maatschappelijk of governance-gebied).

3.7.6 *ESG-* en *duurzaamheidsinspecties* en -onderzoeken kunnen om aanvullende expertise vragen van specialisten.

3.7.7 Wanneer de gevolgen van *ESG-factoren* voor de waarde van vastgoedbelangen worden overwogen, dient wellicht ook rekening te worden gehouden met andere stakeholders, zoals de gebruikers, bewoners of beheerders van het vastgoed. De taxateur dient wellicht verschillende marktgegevens te overwegen die mogelijk beïnvloed zijn door *ESG-factoren*, zoals (onder andere) periodes van leegstand, vermogenspremies, huurvrije periodes, termijn van het huurcontract, kapitaal- en operationele uitgaven, operationele inkomsten, en de marktperceptie ten aanzien van de beheer- en servicekwaliteit van het vastgoed.

3.7.8 Bij beoordeling van de *marktwaaarde* dient de taxateur zorgvuldig onderscheid te maken tussen de *ESG-kenmerken* en omstandigheden die specifiek van toepassing zijn voor bepaalde personen en die de markt weerspiegelen. De (positieve of negatieve) impact van marktomstandigheden op de vraag naar kenmerken op het gebied van *ESG* zouden ook meegewogen moeten worden.

3.7.9 Alleen wanneer dit door bestaand marktbevijs wordt ondersteund, of wanneer marktdeelnemers volgens het oordeel van de taxateur dergelijke zaken uitdrukkelijk laten zien in hun biedingen, zouden deze kenmerken op het gebied van *duurzaamheid* en *ESG* in de vermelde waarde(n) moeten worden betrokken. Tenzij anders overeengekomen is de taak van de taxateur beperkt tot het rapporteren van *ESG-kwesties* die impact hebben op de waarde ten behoeve en op basis van de *taxatie* die wordt ondernomen. De taxateur is daarbuiten niet verplicht om een *ESG-risicobeoordeling* uit te voeren of verdere *ESG-kwalificaties* te beoordelen.

3.7.10 Taxateurs worden vaak gevraagd om extra toelichting en strategisch advies te geven of advies over risico's voor het vastgoed op het gebied van *ESG* en *duurzaamheid*. Een dergelijk advies zou afzonderlijk gerapporteerd moeten worden of duidelijk moeten worden afgebakend in het rapport.

3.7.11 Om de rapportagevereisten na te komen in [VPS 6](#), zouden taxateurs, indien gepast:

- a** een beschrijving moeten geven van de aan *duurzaamheid* en *ESG* gerelateerde kenmerken en eigenschappen van het vastgoed die zijn verzameld;
- b** moeten beoordelen in hoeverre het desbetreffende vastgoed momenteel aan de criteria voldoet op het gebied van *duurzaamheid* en *ESG* die binnen de context van de marktpositie ervan mogen worden verwacht (er kunnen ook geen verwachtingen zijn);
- c** een oordeel moeten verstrekken over de relatie tussen *duurzaamheids-/ESG-factoren* en de *taxatie* binnen de desbetreffende markt (indien van toepassing), met inbegrip van een opmerking over de actuele voordelen/risico's die met deze kenmerken samenhangen, of het gebrek aan voordelen/risico's;
- d** een gefundeerd oordeel moeten vormen over de waarschijnlijkheid dat deze (al dan niet) van invloed zijn op de waarde, d.w.z. hoe een goed geïnformeerde koper hiermee rekening zou houden bij diens beslissing over de te bieden prijs;
- e** advies moeten geven over de potentiële invloed van deze voordelen en/of risico's (indien van toepassing) in relatie tot *duurzaamheid/ESG* op de relatieve vastgoedwaarden in de loop van de tijd.

3.7.12 De huidige editie van RICS' [Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice](#) biedt richtlijnen voor identificatie, beoordeling en impact van kwesties in relatie tot *duurzaamheid* en *ESG* voor *taxaties* van bedrijfspanden.

VPGA 9 Taxatie van portefeuilles en groepen objecten

1 Reikwijdte

1.1 Deze richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op de identificatie van portefeuilles en groepen objecten (soms ook wel collecties en kavels genoemd) voor rapportage overeenkomstig [VPS 6](#).

1.2 Er zouden een aantal belangrijke principes moeten worden toegepast, zoals (onder andere):

- de behoefte om overeen te komen of objecten afzonderlijk, als één geheel of in specifieke groepen getaxeerd worden;
- afhankelijk van het *doel van de taxatie*, identificeren of er sprake is van een korting of premie als de portefeuille als één geheel of in een specifieke kavel/groep wordt verkocht;
- taxeren op basis van een *uitgangspunt* waarbij objecten op kunstmatige wijze worden verkaveld zou normaal gesproken moeten worden afgewezen.

1.3 De IVS 102 Appendix verwijst naar *synergiewaarde* die 'ontstaat door een combinatie van twee of meer objecten of belangen waarbij de gecombineerde waarde meer bedraagt dan de som van de afzonderlijke waarden'. Het volgende is van bijzonder belang voor de *taxatie* van portefeuilles of groepen objecten:

'Als de synergieën alleen beschikbaar zijn voor één specifieke koper, dan zal de synergiewaarde afwijken van de marktwaarde, omdat de synergiewaarde bepaalde aspecten van een object weerspiegelt die alleen van waarde zijn voor een specifieke koper.

2 Doel van de taxatie

2.1 Het *doel van de taxatie* kan impact hebben op de manier waarop portefeuilles en groepen objecten in aanmerking worden genomen. Zo kan bijvoorbeeld de eis gesteld worden dat de waarden van de objecten afzonderlijk moeten worden gerapporteerd. In hoeverre iets een afzonderlijk vastgoed of ander object is, **moet** op de juiste manier worden weergegeven in de *opdrachtvoorwaarden* ([VPS 1](#)), de navolgende rapportage en de *documentatie* ([VPS 6](#)).

2.2 Verzoeken om objecten te taxeren op basis van een **uitgangspunt** waarbij ze op kunstmatige wijze worden verkaveld, zouden normaal gesproken moeten worden afgewezen. In bepaalde omstandigheden kan bij ongebruikelijke verkaveling echter een *bijzonder uitgangspunt* worden gehanteerd (zie [VPS 2 sectie 10](#)).

2.3 Zodra de taxateur de afzonderlijk te taxeren kavels binnen een portefeuille heeft geïdentificeerd, moet worden vastgesteld of bepaalde *uitgangspunten* of *bijzondere uitgangspunten* noodzakelijk zijn. Deze **moeten** worden vastgelegd in de *opdrachtvoorwaarden* (zie [VPS 1](#)) en in het rapport (zie [VPS 6](#)). In de volgende paragrafen worden voorbeelden besproken van situaties waarin verschillende *uitgangspunten* een materieel effect op de *taxatie* van een portefeuille kunnen hebben.

2.4 Als een complete portefeuille of een aanzienlijk aantal objecten uit de portefeuille tegelijkertijd op de markt worden gebracht, zou de markt overspoeld kunnen raken. Dit zou tot een waardedaling kunnen leiden. Andersom zou de mogelijkheid om een bepaalde groep objecten te kopen een hogere prijs kunnen opleveren (portefeuillepremie). Met andere woorden: de waarde van het geheel zou hoger kunnen zijn dan de som van de afzonderlijke delen en omgekeerd.

2.5 Bij taxatie voor een doel waarbij ervan uitgegaan wordt dat de portefeuille dezelfde eigenaar of gebruiker blijft houden, bijvoorbeeld ten behoeve van de *jaarverslaggeving*, zou het onjuist zijn de waarde in de *taxatie* te verlagen om het mogelijke effect van het overspoelen van de markt tot uitdrukking te brengen. Een opmerking over dit effect zou in het rapport moeten worden gemaakt.

2.6 Als dezelfde portefeuille als onderpand voor een lening wordt getaxeerd, zouden de mogelijke nadelige gevolgen voor de afzonderlijke objecten bij het gelijktijdig op de markt brengen van de hele portefeuille niet genegeerd mogen worden. In een dergelijk geval zou het normaal gesproken passend zijn te vermelden dat het *uitgangspunt* is gehanteerd dat de objecten op ordelijke wijze worden aangeboden en niet allemaal tegelijkertijd op de markt worden gebracht. Als de omstandigheden echter van dien aard zijn dat een dergelijk *uitgangspunt* niet door de markt zou worden gehanteerd, bijvoorbeeld als bekend is dat de huidige eigenaar in financiële problemen verkeert, dan zou dat een *bijzonder uitgangspunt* moeten worden en zouden de gevolgen daarvan voor de *taxatie* duidelijk moeten worden vermeld (zie [VPS 2 sectie 10](#)).

2.7 Wanneer de taxateur één enkele waarde aan een groep afzonderlijke objecten toeschrijft, zouden alle *uitgangspunten* die nodig zijn om die benadering te ondersteunen eveneens moeten worden vermeld. Als de taxateur van mening is dat de behandeling van de portefeuille op deze basis niet noodzakelijkerwijs door de markt zou worden gemaakt, dan zou een dergelijk *uitgangspunt* een *bijzonder uitgangspunt* worden (zie [VPS 2 sectie 10](#)).

2.8 Alle gevallen waarbij de totale waarde van de objecten in een portefeuille aanzienlijk zou verschillen naargelang ze afzonderlijk, in groepen of als één enkele kavel worden verkocht, zouden duidelijk in het rapport moeten worden vermeld. De gehanteerde *uitgangspunten* voor de verkaveling en groepering zouden ook in elke gepubliceerde referentie moeten worden opgenomen.

2.9 Wanneer een portefeuille of groep objecten of activa getaxeerd is op basis van het *uitgangspunt* dat deze als één entiteit wordt verkocht, zal de gerapporteerde *waarde* betrekking hebben op de hele groep. Elke uitsplitsing van de *waarde* per vastgoed of object zou als zodanig duidelijk moeten worden vermeld, en er moet een verklaring worden toegevoegd dat deze verdeling niet noodzakelijkerwijs gelijk is aan de *waarde* van het belang in een afzonderlijk vastgoed of object.

2.10 Als daarentegen het totaal van de *waarden* per vastgoed of object in een portefeuille als een samengevoegd cijfer wordt verstrekt, zou dit cijfer niet als de *waarde* van de gehele portefeuille mogen worden gepresenteerd.

2.11 Als een premie of korting op de portefeuille is toegepast, zouden taxateurs uitdrukkelijk de voornaamste reden(en) voor dit verschil moeten aangeven, alsook de motivering voor dergelijke aanpassingen.

3 Voorbeelden

3.1 Voorbeelden van situaties waarbij mogelijk rekening dient te worden gehouden met portefeuilles en groepering zijn onder andere:

- a** fysiek aangrenzende objecten die door de huidige eigenaar afzonderlijk zijn verworven (bijvoorbeeld een ontwikkelaar die een terrein in delen heeft aangekocht met het oog op toekomstige herontwikkeling, of een belegger die een strategisch belang in de locatie opbouwt);
- b** fysiek gescheiden objecten die door dezelfde entiteit worden gebruikt en waarbij een functionele afhankelijkheid tussen de objecten bestaat (bijvoorbeeld een parkeerplaats die gescheiden is van, maar uitsluitend gebruikt wordt door de gebruiker van een gebouw);
- c** een situatie waarin het eigendom van een aantal afzonderlijke objecten of activa een bijzonder voordeel voor één enkele eigenaar of gebruiker zou opleveren vanwege voordelen die kunnen voortvloeien uit het toegenomen marktaandeel of besparingen op administratie of distributie, zoals bij flatgebouwen of hotels; en
- d** een situatie waarin elk afzonderlijk object een essentiële component is van activiteiten die een groot geografisch gebied beslaan (bijvoorbeeld als onderdeel van een nationaal of regionaal nutsvoorzieningsnet, zoals telecommunicatiemasten).

VPGA 10 Materiële taxatieonzekerheid (MTO)

1 Reikwijdte

1.1 Deze richtlijnen bevatten een aanvullende toelichting op zaken die kunnen leiden tot materiële taxatieonzekerheid (MTO) met specifieke vereisten welke uiteengezet worden in [VPS 6 paragraaf 2.2\(o\)](#) en waarnaar doorgaans wordt verwezen als een MTO-verklaring of -clausule.

1.2 Alle *taxaties* zijn schattingen en zijn daarom altijd onderhevig aan enige mate van onzekerheid. Deze gebruikelijke onzekerheid zou echter niet verward mogen worden met MTO. [VPS 6 paragraaf 2.2\(o\)](#) legt ‘materieel’ uit als de mate van onzekerheid in een *taxatie* die buiten alle parameters valt die normaliter kunnen worden verwacht en geaccepteerd. In paragraaf 2.1 hieronder worden enkele voorbeelden gegeven.

1.3 In sommige jurisdicties kan rapportage van MTO impact op de markt en regelgeving hebben, en hier moet altijd voorzichtig mee worden omgesprongen. Standaarden voor financiële verslaglegging, collectieve beleggingsregelingen en het bankwezen, bepaald door autoriteiten zoals een toezichthouder of overheid, kunnen en zullen vaak bepaalde openbaarmakingseisen met betrekking tot MTO bevatten, hoewel deze specifieke term mogelijk niet uitdrukkelijk wordt gebruikt. Naleving van die eisen is **verplicht** in de gevallen waarop ze van toepassing zijn.

1.4 Taxateurs zouden ook rekening moeten houden met het feit dat vergelijkbare terminologie omtrent materialiteit gebruikt kan worden in de context van, bijvoorbeeld, accountancy en zouden daarom duidelijk moeten aangeven dat de MTO in hun verslaglegging de betekenis heeft zoals die in deze standaarden uiteengezet wordt.

2 Voorbeelden

2.1 Het is niet mogelijk een volledig overzicht te geven van omstandigheden waarin MTO kan ontstaan. Echter de voorbeelden hieronder vertegenwoordigen de drie meest voorkomende omstandigheden.

- a** Specifieke kenmerken die het voor de taxateur moeilijk maken een oordeel over de waarschijnlijke waarde te vormen, ongeacht de gehanteerde benadering of methode. Het soort object of recht c.q. verplichting kan bijvoorbeeld erg ongebruikelijk of zelfs uniek zijn. Ook kan de kwantificering van de wijze waarop kopers met een potentiële significante wijziging, zoals een potentiële bouwvergunning, rekening zouden houden, in hoge mate afhankelijk zijn van de gehanteerde *bijzondere uitgangspunten*. Voor

sommige objecten of rechten c.q. verplichtingen kan de markt zo beperkt zijn dat er weinig of helemaal geen relevante transacties zijn die onderzocht kunnen worden om betrouwbare inputparameters in de *taxatie* op te nemen;

- b** De beschikbare informatie voor de taxateur is begrensd of beperkt, hetzij door de opdrachtgever, hetzij door de omstandigheden van de *taxatie* en kan niet worden ondervangen door een of meer redelijke *uitgangspunten* te hanteren. In een dergelijke situatie kan er minder zekerheid aan de *taxatie* worden ontleend dan normaliter het geval zou zijn;
- c** Aanzienlijke verstoring van de markt die zich voordoet als gevolg van onvoorziene financiële, macro-economische, juridische, politieke of zelfs natuurlijke gebeurtenissen. Als de *waardepeildatum* samenvalt met of vlak na een dergelijke gebeurtenis valt, dan kan mogelijk minder zekerheid aan een *taxatie* worden ontleend doordat:
 - i** gegevens inconsistent zijn of ontbreken;
 - ii** de taxateur wordt geconfronteerd met zeer ongebruikelijke of onverwachte omstandigheden waarop deze diens oordeel moet baseren.

In dergelijke situaties kunnen taxateurs behoorlijk op de proef worden gesteld. Hoewel taxateurs nog steeds een oordeel zouden moeten kunnen vormen, is het belangrijk dat de context van dat oordeel duidelijk wordt aangegeven.

3 Rapportage

3.1 De belangrijkste eis voor een *taxatierapport* is dat het **niet** misleidend **mag** zijn of een verkeerde indruk **mag** wekken ([VPS 6 sectie 1](#)). De taxateur zou nadrukkelijk moeten wijzen op, en commentaar moeten geven op, kwesties die leiden tot MTO op de vastgestelde *waardepeildatum*. Dit commentaar zou niet over het algemene risico van toekomstige marktbevingen of het inherente risico dat verbonden is aan het voorspellen van toekomstige kasstromen mogen gaan – beide kunnen en zouden in aanmerking moeten worden genomen en tot uitdrukking moeten komen als onderdeel van het *taxatieproces* (de *taxatie* van *beleggingsvastgoed* met een zeer onzekere toekomstige kasstroom kan bijvoorbeeld worden onderbouwd met een verscheidenheid aan consistente vergelijkbare transactiegegevens) – maar zou betrekking moeten hebben op het risico dat verband houdt met de *taxatie* van dat object.

3.2 In geval van MTO zal deze doorgaans worden uitgedrukt in kwalitatieve en verhalende termen, waarmee het vertrouwen van de taxateur in het *waardeoordeel* wordt aangegeven door middel van een geschikte formulering. Sterker nog: dit kan de enige realistische manier zijn, aangezien de omstandigheden die tot MTO leiden vaak ook de reden zullen zijn dat empirische gegevens als input of ondersteuning voor een kwantitatieve schatting ontbreken.

3.3 In de meeste gevallen is het ongepast of ondoenlijk om MTO kwantitatief tot uitdrukking te brengen in het *taxatiecijfer* en elke poging daartoe kan tegenstrijdig lijken. Als in een rapport een mathematische onzekerheid wordt opgenomen, is het essentieel dat

de gehanteerde methode of het gehanteerde model adequaat wordt toegelicht en dat alle beperkingen op passende wijze worden vermeld. In sommige beperkende omstandigheden kan een gevoeligheidsanalyse passend worden geacht om te illustreren welke gevolgen duidelijk beschreven wijzigingen in bepaalde variabelen voor de gerapporteerde *taxatie* kunnen hebben. De analyse zou vergezeld moeten gaan van een adequate verklarende toelichting. Het zal duidelijk zijn dat aan kwantificering van welke aard ook het inherente risico verbonden is dat daarmee een indruk van precisie kan worden gewekt die misleidend kan zijn.

3.4 In andere gevallen, wanneer de taxateur redelijkerwijs kan voorzien dat verschillende waarden kunnen ontstaan onder verschillende maar welomschreven omstandigheden, kan de taxateur als alternatief een dialoog met de opdrachtgever aangaan om alternatieve *taxaties* te overwegen aan de hand van *bijzondere uitgangspunten* waarin die verschillende omstandigheden tot uitdrukking komen. *Bijzondere uitgangspunten* mogen echter alleen worden gehanteerd als ze als realistisch, relevant en geschikt voor de omstandigheden van de *taxatie* kunnen worden beschouwd. Wanneer verschillende omstandigheden verschillende waarden opleveren, kunnen deze afzonderlijk worden gerapporteerd op basis van de vermelde *bijzondere uitgangspunten*.

3.5 Een *taxatierapport* zou niet slechts een standaard voorbehoud moeten hebben over MTO, maar zou ook verdere specifieke toelichting moeten bevatten over de desbetreffende omstandigheden. De mate waarin een oordeel onzeker is, zal in de regel uniek zijn voor de specifieke *taxatie*, hoewel het aanvaardbaar is om standaardverwijzingen naar onvoorziene gebeurtenissen op te nemen. Het gebruik van standaardclausules zonder andere relevante overwegingen en toelichting kan de autoriteit van het gegeven advies devalueren of in twijfel trekken.

3.5 RICS heeft tijdens belangrijke wereldwijde en landelijke gebeurtenissen extra ondersteuning geboden buiten de wereldwijde standaarden van het Red Book over MTO-rapportage. Dit zal de vereisten van deze standaarden, oordelen van taxateurs of conclusies van een *taxatierapport* echter niet vervangen.

3.6 Een reeks waarden vermelden is geen aanvaardbare manier om MTO aan te duiden. In de meeste gevallen dient de taxateur één enkel cijfer te geven om aan de eisen van de opdrachtgever en aan de *opdrachtvoorwaarden* te voldoen. Het gebruik van kwalificerende woorden zoals 'in de orde van grootte van' is gewoonlijk niet passend of adequaat om MTO uit te drukken zonder verdere expliciete uitleg, en een dergelijke formulering zou niet gebruikt mogen worden voor dit doel. Wanneer verschillende omstandigheden verschillende waarden opleveren, verdient het de voorkeur om deze waarden te verstrekken op basis van vermelde *bijzondere uitgangspunten* (zie paragraaf 3.4 hierboven).

4 Intrekking van MTO-verklaringen

4.1 MTO zou alleen gerapporteerd moeten worden wanneer de omstandigheden uit de voorbeelden in [paragraaf 2.1](#) of vergelijkbare situaties blijven voortduren. Het is niet gepast om te wachten totdat de markt terugkeert naar de 'normale' gang van zaken, alvorens de

MTO-verklaringen uit de rapporten te verwijderen. Hoewel de verstoring van de markt opeens kan plaatsvinden, is het echter wel aanvaardbaar dat het herstel en de aanpassingen van de markt doorgaans meer geleidelijk aan gebeuren. Het is met name belangrijk dat generalisatie wordt vermeden. Theoretisch gezien is het mogelijk, maar in de praktijk is het zeer onwaarschijnlijk dat één bepaald moment als het punt gezien kan worden waarop alle, of zelfs maar de meeste, MTO-verklaringen verwijderd kunnen worden. Waarschijnlijker is dat een aanpak om verklaringen te verwijderen over, bijvoorbeeld verschillende sectoren, markten en jurisdicties, gerechtvaardigd zal zijn, wellicht onderbouwd door een steeds sterker heersende opvatting of voorkeur vanuit de markt, zelfs wanneer gegevens beperkt blijven.

4.2 Sommige of alle van de volgende criteria kunnen een oordeel onderbouwen om MTO-verklaringen met betrekking tot een factor uit de bovengenoemde voorbeelden al dan niet te blijven rapporteren. Deze opsomming van criteria is niet volledig:

- De koersvorming geeft aan dat er voldoende afgeronde markttransacties in werking zijn gezet sinds de omstandigheden die tot MTO leidden. Merk op dat relevante bewijzen, naast afgeronde transacties, ook via andere marktactiviteiten verzameld kunnen worden, zoals afgebroken transacties;
- Er is hedendaags bewijs van voldoende bereidwillige verkopers, kopers en, waar relevant, gebruikers met een redelijk covenant voor een normaal functionerende markt;
- Er is sprake van bewijs vanuit economische indicatoren die relevant zijn voor de desbetreffende markt dat de *taxatie* ondersteunt. Voor objecten die voornamelijk verhuurd worden kan dit bijvoorbeeld bestaan uit de hoogte van de huur- en servicekosten die in rekening worden gebracht;
- Er is financiering beschikbaar vanuit de overheid, of via instanties, particulieren, fondsen of geldverstrekkers voor de relevante sector, de onderliggende sector, het soort object of de typische gebruiker waarmee liquiditeit, transacties en onmiddellijke financiële zekerheidsstelling van gebruikers mogelijk wordt gemaakt;
- Er is geen specifieke wet, overheidskennisgeving of andere relevante regelgeving voor de sector of onderliggende sector die het operationele gebruik van de te taxeren objecten grotendeels onmogelijk maakt;
- Er is geen sprake van een oplegging vanuit de overheid, wetgeving of anderszids op een adequate *inspectie* van de objecten (indien van toepassing);
- De te taxeren objecten bieden meer zekerheid omtrent de betrouwbaarheid van inkomsten vanuit gebruikers omdat deze, bijvoorbeeld, uit langlopende inkomsten uit lijfrente met een betrouwbaar covenant bestaan, zoals overheids- of zeer sterke beleggingsannuïteiten.

VPGA 11 Relaties met accountants

1 Reikwijdte

1.1 In veel jurisdicties zijn accountants wettelijk verplicht om een oordeel te vellen over het feit of de financiële jaarverslagen van een entiteit:

- naar behoren zijn opgesteld conform de relevante wetgeving (en in het bijzonder conform de bekendmakingsvereisten);
- zijn opgesteld conform de toepasselijke standaarden voor financiële verslaglegging; en
- een correct en eerlijk beeld schetsen.

1.2 Om dit oordeel te kunnen geven kan het zijn dat accountants een redelijke mate van zekerheid van taxateurs moeten verkrijgen dat de *taxaties*, opgesteld ten behoeve van de *financiële jaarverslagen* onder IFRS lokale standaarden voor financiële verslaglegging (zie [VPGA 1](#)), correct zijn op de *waardepeildatum*, waarvoor nadere informatie verzocht kan worden.

1.3 De International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) geeft de International Standards on Auditing (ISA) uit, plus het Handbook of International Quality Management, Auditing, Review, Other Assurance, and Related Services Pronouncements. De laatste versies hiervan zijn te vinden op de [website van IAASB](#). Het is belangrijk dat taxateurs die optreden als deskundigen, zoals hier beschreven, over praktische kennis beschikken en inzicht in de inhoud ervan hebben, voor zover die op hen van toepassing is. Aangezien deze documenten regelmatig herzien en bijgewerkt worden, worden ze hier niet weergegeven.

1.4 Een onafhankelijke accountant kan een deskundige taxateur om informatie of ondersteuning vragen, om te bepalen of de waarden van de opgenomen objecten of rechten c.q. verplichtingen in de *financiële verslaglegging* redelijk en goed onderbouwd zijn. Het is in dat geval belangrijk dat de taxateur duidelijk aangeeft wat de precieze aard van diens rol en verantwoordelijkheden hierin is.

1.5 De taxateur kan worden aangesteld door ofwel:

- a** de entiteit die verslag uitbrengt, om een *taxatiecijfer* te geven die het management kan opnemen in het relevante *financiële jaarverslag* (als deskundige voor het management); of
- b** de accountant, om die ondersteunen bij een onafhankelijke controle van een rapport van de desbetreffende entiteit (als deskundige voor de accountant).

1.6 In geval van de eerstgenoemde verstrekt de taxateur een *taxatiecijfer* als input voor het voorbereidingsproces ten behoeve van het *financiële jaarverslag*. Hoewel de

deskundigheid van de taxateur cruciaal is, aanvaardt deze geen verantwoordelijkheid voor de definitieve *reële waarden* in de *financiële jaarverslagen*. Het management is verantwoordelijk om de input van de taxateur te overwegen, naast andere relevante informatie, en een oordeel te vellen over de juiste *reële waarde*. Het management draagt uiteindelijk de volledige verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid en volledigheid van de *financiële jaarverslagen*.

2 De rol van de onafhankelijke accountant

2.1 Het is de verantwoordelijkheid van de accountant om de auditprocedures te vorm te geven en uit te voeren, om voldoende geschikt bewijs te verkrijgen van waaruit conclusies getrokken kunnen worden waarop deze diens oordeel en rapport van de audit kan baseren. Procedures om, naast onderzoek, bewijs voor audits te verkrijgen zijn onder andere *inspectie*, observatie, bevestiging, herberekening, en herhalings- en analyseprocedures, vaak in een of andere combinatie.

2.2 De accountant moet een 'redelijke mate van zekerheid' verkrijgen dat de *financiële jaarverslagen* als geheel geen belangrijke verkeerde weergaven bevatten en zodoende een 'correct en eerlijk' beeld schetsen van de positie van de entiteit die verslag uitbrengt. Een redelijke mate van zekerheid is een grote mate van zekerheid, maar geen volledige zekerheid, vanwege de inherente beperkingen van een audit. Een groot deel van het bewijs waarop accountants hun conclusies en oordeel baseren is namelijk aannemelijk in plaats van overtuigend. Accountants zijn verplicht om professioneel scepticisme toe te passen wanneer ze het bewijs evalueren om tot een oordeel te komen, waaronder of het bewijs relevant, betrouwbaar, voldoende en geschikt is.

2.3 In aansluiting op de doelstelling om een 'redelijke mate van zekerheid' te verkrijgen, passen accountants bovendien het concept van materialiteit toe op hun werkzaamheden. Volgens de meeste kaders voor financiële verslaglegging worden verkeerde weergaven (met inbegrip van weglatingen) als materieel beschouwd indien ze, afzonderlijk of samengevoegd, naar redelijke verwachting invloed zullen hebben op economische besluiten die op basis van de *financiële jaarverslagen* genomen worden.

2.4 Accountants zijn altijd en als enige verantwoordelijk voor het auditoordeel, ongeacht de mate waarin hiervoor gebruik werd gemaakt van het werk van deskundigen als bewijsvoering.

3 De taxateur als deskundige voor het management

3.1 Volgens ISA kan de deskundige voor het management een persoon of organisatie zijn, ofwel in dienstverband (in het geval van een persoon) of aangesteld door de entiteit die verslag uitbrengt.

3.2 Als de informatie die gebruikt wordt als bewijs voor de audit is opgesteld met behulp van het werk van de deskundige voor het management, dan dient de accountant de significantie van dat werk te bepalen en te beoordelen, met inachtneming van:

- de competentie, capaciteiten en objectiviteit van de deskundige;
- inzicht in het werk van de deskundige; en
- de mate waarin het werk van de deskundige geschikt is als bewijs voor de 'relevante verklaring' (te weten het *waardeoordeel* in deze specifieke context).

3.3 Als taxateurs een opdracht aanvaarden om een *taxatie* ten behoeve van de jaarverslaggeving te verrichten, zouden ze moeten bepalen of ze de *taxatie* met de accountants van de opdrachtgever moeten bespreken en, zo ja, dit op moeten nemen in hun *opdrachtvoorwaarden*.

3.4 Het spreekt voor zich dat, vanuit het oogpunt van de accountant, de objectiviteit van de taxateur mogelijk meer in het geding komt wanneer deze in dienst is van de entiteit, dan wanneer die onafhankelijk is aangesteld door de entiteit. Dit is iets dat zowel de entiteit als de deskundige in gedachten dienen te houden.

3.5 Andere zaken waar de accountant rekening mee dient te houden zijn onder meer:

- de relevantie en redelijkheid van de bevindingen of conclusies van de deskundige, diens consistentie met ander bewijs en of deze zaken op passende wijze zijn opgenomen in de *financiële jaarverslagen*;
- de relevantie en redelijkheid van significante *uitgangspunten* of methoden;
- de relevantie, volledigheid en nauwkeurigheid van significante brongegevens; en
- of de taxateur passend professioneel scepticisme heeft toegepast bij het beoordelen van de informatie die deze kreeg aangeboden en waarop deze heeft vertrouwd: zie [PS 2 paragraaf 1.5](#).

3.6 De aard, timing en reikwijdte van auditprocedures om deze verschillende criteria te beoordelen is afhankelijk van verschillende factoren. In essentie hebben ze betrekking op het volgende:

- de aard van het dienstverband/betrekking van de taxateur met de entiteit;
- de omvang van de werkzaamheden van de taxateur en hoeveel controle de entiteit over die werkzaamheden uitoefent;
- de professionele standaarden van de taxateur en hoe die gereguleerd worden;
- het risico op fouten die van invloed zijn op de waarde; en
- welke alternatieve bewijsvoering er voorhanden is (voor de accountant).

4 De taxateur als deskundige voor de accountant

4.1 Een deskundige van een accountant kan wederom in- of extern aangesteld worden. De deskundige kan een partner of personeelslid zijn van het *bedrijf* van de accountant of van een *bedrijf* uit het netwerk, waaronder iemand in tijdelijk dienstverband. Als het *auditbedrijf* deze capaciteiten niet intern kan vervullen, of ervoor kiest om zijn eigen medewerkers aan te

vullen, dan kunnen ze extern worden aangesteld.

4.2 In alle gevallen dient de accountant na te gaan wat de competentie, capaciteiten en objectiviteit van de taxateur is ten aanzien van het desbetreffende doel, wat onder meer bestaat uit controle op potentiële of feitelijke belangenconflicten.

4.3 Het is essentieel dat de *opdrachtvoorwaarden* duidelijk zijn, met name voor wat betreft het volgende:

- de rollen en verantwoordelijkheden van zowel de accountant als de deskundige;
- de aard, omvang en doelstellingen van de werkzaamheden zelf; en
- de gemaakte afspraken over communicatie tussen de accountant en de deskundige.

4.4 In het algemeen zijn ongeveer dezelfde criteria van toepassing op het gebruik van het werk van de deskundige door de accountant als in paragraaf 3.6.

4.5 In de meeste gevallen wordt de deskundige voor de accountant niet verzocht om een onafhankelijk waardeoordeel te verstrekken, ervan uitgaande dat deze aan de noodzakelijke criteria hiervoor zou voldoen, maar zal daarentegen gevraagd worden om zich op zaken te richten als de *taxatiebenadering*, het bewijs waarop die gebaseerd is en de gehanteerde *uitgangspunten*. Er wordt gewezen op de vereisten van [PS 2 sectie 6](#) met betrekking tot *uitgangspunten*.

5 Verzoeken van de accountant en reacties van de taxateur

5.1 Het is duidelijk in het algemene belang van de entiteit die verslag uitbrengt om het auditproces te vergemakkelijken en naar behoren te voldoen aan verzoeken om informatie of verduidelijking. Van een taxateur die als deskundige voor het management optreedt wordt verwacht dat die de entiteit ondersteunt bij dit streven (zonder afbreuk te doen aan diens objectiviteit). Er zijn echter enkele punten die deze deskundige in gedachten dient te houden. Dergelijke voorwaarden gelden uiteraard niet wanneer de taxateur optreedt als deskundige voor de accountant, omdat er een directe (contractuele) relatie bestaat tussen de taxateur en de accountant.

5.2 Juridisch advies dat verkregen werd door RICS (alleen van toepassing in het Verenigd Koninkrijk) bevestigt dat er geen wettelijke relatie bestaat tussen de accountant en een taxateur die van buiten het bedrijf wordt aangesteld als deskundige van het management. Als overleg met de accountant niet genoemd wordt in de *opdrachtvoorwaarden*, dan zou de taxateur eerst toestemming van de opdrachtgever moeten krijgen alvorens vertrouwelijke informatie bekend te maken, en waar nodig de *opdrachtvoorwaarden* aan moeten passen om de omvang van de werkzaamheden te verruimen. Dit geldt niet voor een taxateur die in dienst is van het bedrijf, want deze moet, als werknemer zijnde, diens medewerking verlenen.

5.3 Als een taxateur van buiten het bedrijf echter weigert mee te werken, dan houdt dat een mogelijke beperking in op de omvang van de werkzaamheden van de accountant. Dit kan ertoe leiden dat de accountant eventuele rapporten over de jaarverslagen nader preciseert,

met een toelichting dat het niet mogelijk was om alle nodige informatie en verklaringen te verkrijgen om tot de redelijke mate van zekerheid te komen waarom wordt verzocht.

5.4 Wanneer medewerking met de accountant van de opdrachtgever binnen de opdracht van de taxateur valt, dan zou de taxateur naar alle redelijkheid en op verantwoorde wijze met deze moeten samenwerken, bijvoorbeeld door details over de belangrijkste inputparameters en gehanteerde *uitgangspunten* te overleggen, evenals de motivatie achter de gerapporteerde *taxatie*.

5.5 Om een inbreuk op de geheimhoudingsplicht te vermijden, zouden eerst de schriftelijke instructies van de opdrachtgever verkregen moeten worden, alvorens mee te werken aan een verzoek van de accountants. Daarbij zou moeten worden opgemerkt dat een accountant een taxateur niet eenzijdig kan dwingen om vertrouwelijke informatie prijs te geven. Waar nodig zou toestemming van de directie verkregen moeten worden om eventuele geheimhoudingsplichten teniet te doen in het opdrachtcontract dat de taxateur met het bedrijf heeft. Taxateurs **moeten** ook rekening houden met [PS 2 paragraaf 3.5–3.8](#) en sectie 4.5 van RICS' [Comparable evidence in real estate valuation](#), indien er vertrouwelijke gegevens werden gebruikt ter onderbouwing van de *taxatie*.

5.6 Aangezien het de taak van de accountant is om inzicht te krijgen in de benadering, methodologie en eventuele bewijsvoering die de taxateur heeft gebruikt om een waardeoordeel te vellen, dient de taxateur voldoende informatie te overleggen om diens oordeel te onderbouwen. Eventuele bewijsstukken en methodologieën worden meestal vermeld in het *taxatierapport*. Bij grote portefeuilles is het misschien niet haalbaar om bij elk vastgoed een gedetailleerde toelichting te geven over de bewijsvoering en benadering in het *taxatierapport*.

In dergelijke gevallen zouden taxateurs kunnen overwegen om een beknopt overzicht op te nemen in de *taxatie* met gegevens over de verhuur en de voornaamste inputparameters van de *taxatie*, zoals een profielschets van de *markthuurl*, leegstand en opbrengsten.

5.7 Het is zinvol om een toelichting te geven over de reden achter eventuele waardeveranderingen sinds de vorige verslagperiode (dit kan bijvoorbeeld eenvoudigweg om marktbewegingen of een nieuw huurcontract gaan).

5.8 De taxateur zou, voorafgaand aan het uitbrengen van het rapport, ook bereid moeten zijn om zaken met betrekking tot de *taxatie*, die mogelijk impact hebben op de audit en de verantwoordelijkheden van de accountant, onder de aandacht van de accountant te brengen en naar behoren te bespreken met de accountant. Dit is belangrijk omdat het, in de meeste jurisdicties, onwettig is om een verklaring af te leggen aan een accountant die de zaken op een moedwillige of roekeloze manier misleidend, verkeerd of bedrieglijk voorstelt. Daarnaast zullen zich gelegenheden voordoen waarbij de taxateur de kans om relevante informatie en *uitgangspunten* voor *taxaties* te verifiëren zal verwelkomen. In sommige gevallen kan een gesprek tussen de accountant en taxateur, voordat de laatstgenoemde aan de opdracht van de gecontroleerde entiteit begint, voor beide partijen zinvol zijn en helpen om de audit zonder problemen te voltooien. Een taxateur die optreedt als de deskundige voor het management zou een nauw samenwerkingsverband met de opdrachtgever moeten

onderhouden om te waarborgen dat er geen misverstanden zijn over naleving van de wet en handhaving van de vertrouwelijkheid.

5.9 Sommige vastgoedobjecten worden geselecteerd door accountants voor een uitgebreide controle en daarvoor is meestal de volgende informatie nodig:

- a** Een korte beschrijving van elk vastgoed, met inbegrip van een toelichting over de kwaliteit, locatie en andere belangrijke *taxatiekenmerken* die van invloed zijn op de waarde. Deze zijn soms te vinden in pro forma-rapporten van één pagina die al aan de opdrachtgever zijn verstrekt en gedeeld kunnen worden met de accountants om dubbel werk te voorkomen;
- b** Het belangrijkste bewijsmateriaal per vastgoed/sector dat is gebruikt om de gehanteerde inputparameters van de *taxatie* te onderbouwen, zoals de geschatte *markthuur*, overige inkomsten, kortingspercentages, opbrengsten, enz.

Delivering confidence

Wij zijn RICS. Als erkende, door leden aangestuurde instantie handhaven we de hoogste technische en ethische standaarden omwille van het algemene belang.

We stimuleren professionaliteit, ontwikkelen kennis en ondersteunen onze leden in markten over de hele wereld, zodat zij een effectieve bijdrage kunnen leveren ten gunste van onze maatschappij. We gaan onafhankelijk te werk en reguleren onze leden bij het beheren van grond, vastgoed, bouwprojecten en infrastructuur. Door samen te werken met anderen, kunnen we hun professionele praktijken ondersteunen en bereiden we de weg voor een natuurlijke en bebouwde omgeving die duurzaam, veerkrachtig en inclusief is voor ons allemaal.

Algemene vragen
contactrics@rics.org

Ondersteuning voor kandidaten
candidatesupport@rics.org



rics.org