



## Consultatieversie Leidraad vastgoedtaxaties

### Aanbevelingen aan financiële ondernemingen

Publicatie: december 2015

Deze leidraad betreft de consultatieversie zoals gepubliceerd op de website van de AFM in december 2015. De consultatie loopt tot 29 januari 2016.

## De Autoriteit Financiële Markten

De AFM maakt zich sterk voor eerlijke en transparante financiële markten.

Als onafhankelijke gedragstoezichthouder dragen wij bij aan duurzaam financieel welzijn in Nederland.

# Consultatieversie

## Inhoudsopgave

1.	Over de leidraad	4
1.1	Wat is het financiële belang van vastgoed?	5
1.2	Wettelijk kader	5
1.3	Taxateurs dragen bij aan beheerste en integere bedrijfsvoering	6
1.4	Wat is het doel van deze leidraad?	6
1.5	Wat is de status van deze leidraad?	6
1.6	Wat is de reikwijdte van deze leidraad?	7
1.7	Voor wie is de leidraad bedoeld?	7
2.	Aanbevelingen	8
2.1	De financiële onderneming	8
2.2	De taxateur zelf	9
2.3	Het taxatieproces	12
2.4	Het taxatierapport	13

Bijlage: wettelijk kader (selectie) 15

# Consultatieversie

## 1. Over de leidraad

Voor het eerlijk en effectief functioneren van markten is vertrouwen een basisvoorwaarde. Dit geldt des te meer voor het werk van ondersteunende vakbeoefenaren die gelet op hun deskundigheid en materialiteit een belangrijke maatschappelijke rol vervullen. Zo moet het publiek kunnen vertrouwen op het oordeel van taxateurs, die jaarlijks voor honderden miljarden aan vastgoed taxeren. Wat betreft de rol van onafhankelijk deskundigen met een maatschappelijke betekenis, lijken taxateurs op controlerende accountants.

Een aantal jaren geleden uitten de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Nederlandsche Bank (DNB) hun zorgen over het realiteitsgehalte, de geboden inzichtelijkheid, de frequentie en de onderlinge vergelijkbaarheid van vastgoedtaxaties. Dit gold ook voor de waardering van vastgoedleningen. Ondanks de vele goede marktinitiatieven, troffen de toezichthouders in onderzoeken en reviews een grote diversiteit aan in de kwaliteit van taxatierapporten en – processen, maar ook in gehanteerde definities en (interne) vakbekwaamheidseisen. De taxateurs waren niet aangesloten bij één algehele (zelfregulerings)organisatie. Een deel was nergens bij aangesloten. De (internationaal) erkende taxatierichtlijnen werden nog niet breed en consistent toegepast. Omdat vastgoedtaxaties een belangrijke rol spelen bij verslaggeving van (vastgoed)bedrijven, is het ook van belang geweest dat de taxateurs de internationale regels daaromtrent gingen incorporeren.

De Nederlandsche Bank (DNB) onderschrijft deze leidraad via haar website in haar Q&A. Dat verbreedt het bereik van deze leidraad. AFM en DNB hebben namelijk dezelfde belangen bij reële en integere taxaties binnen de financiële sector. Beide houden toezicht op de wettelijke norm “beheerste en integere bedrijfsvoering”. Beide bewaken de financiële stabiliteit en het vertrouwen in de financiële sector. Met DNB’s onderschrijving van deze leidraad, is eenheid van beleid beoogd. Deze leidraad betreft de consultatieversie zoals gepubliceerd op de website van de AFM. De consultatie loopt tot 29 januari 2016 ([consultatievastgoedtaxaties@afm.nl](mailto:consultatievastgoedtaxaties@afm.nl)).

De AFM en DNB hebben vanaf 2012 meerdere rondetafels met de vastgoedsector, financiers, accountants en andere stakeholders georganiseerd met als doel een centraal zelfreguleringsorganisatie van en voor taxateurs te laten formeren, met eigen beroeps- en gedragsregels, doorlopend toezicht en centrale en onafhankelijke tucht. Een bestendige structuur en goede strikte regels waren volgens de AFM en DNB nodig om de taxatiebranche verder te professionaliseren. De focus lag daarbij op het groot zakelijk vastgoed. De vastgoedsector heeft zelf initiatieven genomen, zoals het opzetten van het Platform Taxateurs en Accountants (PTA), dat mede met goede taxatiepraktijken is gekomen. Ook is het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) opgericht. De gedragsregels en governance-structuur zoals besloten in het NRVT per 1 oktober 2015, vormen wat de AFM betreft in opzet de nieuwe marktstandaard waar in- en externe taxateurs in de financiële sector minimaal aan zouden moeten voldoen<sup>1</sup>. Nu is het zaak dat het NRVT en het tuchtcollege laten zien dat het systeem gaat werken met zelfreinigend

---

<sup>1</sup> Dit laat onverlet dat eventuele (toekomstige) minimaal gelijkwaardige stelsels aan NRVT (qua beroeps- en gedragsregels, governance, doorlopend toezicht en tucht) ook een goede invulling van de objectieve normen zouden kunnen vormen.

vermogen en dat er een kwaliteitsverbetering gaat plaatsvinden. Deze leidraad is bedoeld als aanbeveling aan financiële ondernemingen voor zover zij te maken hebben met vastgoedtaxaties.

## 1.1 Wat is het financiële belang van vastgoed?

Financiële ondernemingen in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) investeren veel in vastgoed. Dat doen zij voor hun cliënten dan wel voor eigen rekening. Dit gebeurt rechtstreeks in de 'stenen', dan wel indirect via beleggingsvehikels of via uitgezette leningen of hypotheke met het vastgoed als onderpand. De omvang van de investeringen is zodanig dat het een factor van belang is in het kader van de financiële stabiliteit van Nederland.

Tabel: Nederlandse vastgoedposities (EURO miljard per ultimo 2014)

<b>Posities in Nederlands Commercieel Vastgoed</b>	<b>98</b>
Banken	68
Verzekeringsinstellingen	5
Pensioenfondsen	25
<b>Woning hypotheek Nederlandse Huishoudens</b>	<b>634</b>
Banken direct	392
Banken via special purpose vehicles	160
Overig via special purpose vehicles	21
Verzekeringsinstellingen	45
Beleggingsinstellingen	7
Pensioenfondsen	8
<b>Directe investeringen Nederlandse Vastgoedfondsen</b>	<b>43</b>
Onroerend goed (niet in eigen gebruik)	28
Aandelen en deelnemingen	6
Leningen	8
Overige posities	1
<b>Indirecte investeringen Nederlandse Vastgoedfondsen</b>	<b>60</b>
Aandelen en deelnemingen	55
Leningen	3
Overige posities	2

Bron: DNB

## 1.2 Wettelijk kader

Financiële ondernemingen die (in)direct investeren in vastgoed, zullen dit vastgoed bij tijd en wijle moeten (laten) waarderen, bijvoorbeeld in het kader van financiële verslaggeving of bij (kapitaalmarkt)transacties. Andere marktpartijen, cliënten en deelnemers aan de financiële markten moeten kunnen uitgaan van een (in alle opzichten) juiste waardering van dit vastgoed. In deze zin spelen de taxatie en de taxateur bij waardering van vastgoed een rol bij het zorg dragen voor ordelijke en transparante financiële marktprocessen, vertrouwen in de financiële ondernemingen en financiële markten, en bij een zorgvuldige behandeling van deelnemers. De AFM verwacht daarom van financiële ondernemingen dat ze aandacht hebben voor die rol, en die meenemen bij de norm van beheerste en integere bedrijfsvoering. Daarnaast zijn er voor bijvoorbeeld beheerders van beleggingsinstellingen ook gerichte regels met betrekking tot de in- en externe taxateur opgenomen. In bijlage 1 is een overzicht van het wettelijk kader opgenomen.

### 1.3 Taxateurs dragen bij aan beheerste en integere bedrijfsvoering

Taxateurs vervullen met hun werkzaamheden een belangrijke rol in het maatschappelijk verkeer en in de financiële markten. Taxateurs en hun opdrachtgevers kunnen bepaalde risico's door het financiële stelsel verspreiden of versterken. Voor een gedegen waardebeoordeling worden vakdeskundigen ingeschakeld oftewel interne en/of externe taxateurs. Indien de taxateurs als schakel in de vastgoedactiviteitenketen/waarderingsketen hun werk professioneel, onafhankelijk, integer en transparant doen, draagt dat nadrukkelijk bij aan de beheerste en integere bedrijfsvoering van hun opdrachtgever, zijnde de financiële ondernemingen. Macro-economisch gezien dragen zij dan ook bij aan de financiële stabiliteit van Nederland.

De beroepsgroep van taxateurs is niet wettelijk gereguleerd, maar brancheverenigingen samen met de huidige registers en andere stakeholders, hebben in 2015 besloten tot een centrale vorm van zelfregulering, namelijk via het NRVV. De AFM en DNB onderschrijven in opzet de beroeps- en gedragsregels en governance structuur zoals die per 1 oktober 2015 besloten liggen in het NRVV<sup>2</sup>.

### 1.4 Wat is het doel van deze leidraad?

Het doel van deze leidraad is om financiële ondernemingen aanbevelingen te doen ten aanzien van het taxatieproces en de taxateur, in het kader van het borgen van een beheerste en integere bedrijfsvoering en in het kader van andere financiële wetgeving voor zover die (het werk van) de taxateur raken. De leidraad wordt eerst geconsulteerd. De leidraad geeft richting aan de randvoorwaarden van de bedrijfsvoering op het gebied van (laten) taxeren, waaronder de onafhankelijkheid van de (externe) taxateur. Hiermee wordt uiteindelijk beoogd dat consumenten, cliënten en deelnemers van financiële ondernemingen kunnen vertrouwen op de kwaliteit van de waarderings van het onderliggende vastgoed, waar zij zelf dan wel de instelling (in)direct in participeren. De leidraad poogt bij te dragen aan ordelijke en transparante financiële marktprocessen, vertrouwen in de financiële ondernemingen en financiële markten, en een zorgvuldige behandeling van deelnemers die in deze markten actief zijn.

### 1.5 Wat is de status van deze leidraad?

Met deze leidraad wil de AFM informatie en richting geven ten aanzien van haar visie op taxaties en taxateurs, zoals die door financiële ondernemingen worden gebruikt bij het waarderen van vastgoed in het licht van de beheerste en integere bedrijfsvoering. Deze leidraad heeft niet de status van wet- en regelgeving. De beschreven richtlijnen zijn niet noodzakelijkerwijs de enige manier om op dit punt aan een beheerste en integere bedrijfsvoering te voldoen. De leidraad bevat informatie hoe een financiële onderneming invulling zou kunnen geven aan deze norm. Echter, de vertaling van de leidraad naar de dagelijkse praktijk zal de betrokken (financiële) onderneming zelf moeten maken.

---

<sup>2</sup> Dit laat onverlet dat eventuele (toekomstige) minimaal gelijkwaardige stelsels aan NRVV (qua beroeps- en gedragsregels, governance, doorlopend toezicht en tucht) ook een goede invulling van de objectieve normen voor taxateurs/taxaties zouden kunnen vormen.

## 1.6 Wat is de reikwijdte van deze leidraad?

Deze leidraad is gericht op financiële ondernemingen die onder AFM-toezicht vallen en die moeten voldoen aan de norm beheerste en integere bedrijfsvoering en/of specifieke regels met betrekking tot de taxateur of taxaties. De leidraad heeft in ieder geval betrekking op de waardering van vastgoed dat in Nederland gelegen is en op leningen en hypotheek met Nederlands vastgoed<sup>3</sup> als onderpand. Voor buitenlands vastgoed zijn mogelijk lokale vastgoednormen van toepassing, en zal de instelling zelf moeten beoordelen in hoeverre de uitgangspunten van deze leidraad ter plaatse worden ingevuld en welke aanvullende maatregelen nodig en opportuun zijn in lokale markten. De AFM verwacht van de financiële ondernemingen dat zij voor hun buitenlands vastgoed de geest van deze leidraad in ogenschouw nemen.

## 1.7 Voor wie is de leidraad bedoeld?

Deze leidraad is bedoeld voor financiële ondernemingen die onder toezicht staan bij de AFM, die direct of indirect met vastgoedwaarderingen te maken hebben en voor hun belangenbehartigers.

- Beleggingsinstellingen en beheerders van beleggingsinstellingen
- ICBE's<sup>4</sup> en beheerders van ICBE's
- Financiële dienstverleners
- Crowdfunding-platforms
- Bewaarders
- Controlerende accountants

De laatste drie partijen zijn meestal ondersteunende instellingen en controleurs binnen de vastgoedactiviteitenketen en zijn doorgaans geen opdrachtgevers van taxateurs. Hun cliënten zijn vaak wel de opdrachtgevers tot taxaties. Voor zover deze ondersteunende instellingen zelf opdrachtgever zijn en moeten beschikken over een beheerste en integere bedrijfsvoering, is deze leidraad onverkort op hen van toepassing. Voor zover zij niet opereren als opdrachtgever maar alleen als ondersteunende instelling en controleur, kan de leidraad wel dienen als inspiratiebron, bijvoorbeeld door te controleren of de door hun opdrachtgever ingeschakelde taxateur aan de aanbevelingen van deze leidraad voldoet. Voor DNB's betrokkenheid, verwijzen we naar bladzijde 4. Voor partijen die niet onder toezicht van de AFM staan en die ook taxateurs inschakelen, kan de leidraad informatief zijn.

---

<sup>3</sup> Onder vastgoed wordt verstaan: de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht), alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik,) alsmede appartementsrechten.

<sup>4</sup> Instellingen voor Collectieve Belegging in Effecten

## 2. Aanbevelingen

Financiële ondernemingen hebben zelf taxateurs in dienst of huren externe taxateurs in. In dit hoofdstuk staan de aanbevelingen van de AFM ten aanzien van het taxeren van vastgoed. De aanbevelingen zijn ingedeeld over vier rubrieken:

1. De financiële onderneming;
2. De taxateur zelf;
3. Het taxatieproces;
4. Het taxatierapport.

De kwaliteitseisen kunnen verschillen per vastgoedsegment: van woningen tot groot zakelijk vastgoed. Zo kan de onafhankelijkheidsparagraaf van de taxateur verschillen per segment. Grootzakelijke vastgoedobjecten bijvoorbeeld kunnen alleen al door hun materiële omvang leiden tot hogere eisen ten aanzien van de onafhankelijkheid.

### 2.1 De financiële onderneming

De belangrijkste aanbeveling is dat de financiële onderneming in haar selectie en aansturing van externe en interne taxateurs de kwaliteit en integriteit van de taxateur en het taxatieproces bewaakt. De AFM verwacht van de financiële onderneming dat deze bij haar bedrijfsvoering hiervoor aandacht heeft, en zodanig inricht dat ook op dit onderdeel de beheerste en integere uitoefening van zijn bedrijf is gewaarborgd en/of ook voldoet aan de toepasselijke prospectusvereisten.

Het is van belang dat de financiële onderneming zelf ook integer en professioneel is in zijn rol van opdrachtgever van een externe taxateur, en in zijn rol als werkgever van interne taxateurs. De financiële onderneming waarborgt dat deze onderneming geen ongepaste druk uitoefent op de externe of interne taxateur en dat geen relevante informatie wordt achtergehouden voor de taxateur. De AFM verwacht dat de financiële onderneming zich gedraagt als een professioneel opdrachtgever die in controle is en blijft. Het bestaan van externe kwaliteitslabels doet niets aan die verantwoordelijkheid af.

De AFM heeft daarom de volgende aanbevelingen aan de financiële onderneming.

- In algemene zin: het hebben en voeren van adequaat beleid met betrekking tot taxaties, taxateurs en het taxatieproces, en dit verankeren in de bedrijfsvoering.
- Het aanbrengen van de nodige en wettelijke interne functiescheidingen. Met name vergunninghoudende vastgoedbeheerders en banken kennen wettelijke bepalingen daartoe.
- In het selectiebeleid van taxateurs erop toe te zien, dat daarin ook de nodige toetsingsaspecten zijn opgenomen over de beheerste en integere bedrijfsvoering van het in te schakelen externe taxatiebedrijf. Denk daarbij aan het bestaan en werken van een *three lines of defense mechanisme*: het hebben van een controlesysteem in het taxatieproces zelf, het



hebben van een compliance officer, en het hebben van autonome audits. Dit geldt in ieder geval voor taxaties in het grootzakelijk vastgoed<sup>5</sup>.

- Het gehoor geven aan informatieverzoeken van de taxateur voor zover de gevraagde informatie redelijkerwijs relevant wordt geacht voor de taxatie. Denk daarbij ook aan referenties en huurniveau's in andere objecten. Hiervoor kan ook toegang worden verleend tot de bewaarder/custodian of beheerder, die veel centraal inzicht heeft en in de gelegenheid is op uniforme basis te rapporteren.
- Het frequent genoeg volledig laten taxeren van de objecten, in ieder geval zo vaak wettelijke bepalingen dat vereisen, maar in ieder geval indien redelijkerwijs aangenomen kan worden dat de waarde is gewijzigd. Bijvoorbeeld wanneer een (grote) huurder opzegt of er iets fundamenteels wijzigt rond de locatie.
- Het goed in ogenschouw nemen van structurele trends bij de waardering van vastgoed, zoals de langetermijneffecten van het nieuwe werken (meer vanuit huis werken, flexwerken) en internetwinkelen/ander winkelgedrag. Daarnaast is het advies dat financiële ondernemingen in hun risicomanagement voldoende rekening houden met de toenemende regionale verschillen binnen segmenten zoals de kantoren- en winkelmarkt.
- Er voor zorgdragen dat de opdrachtgever in het taxatierapport verklaart alle relevante informatie ter beschikking te hebben gesteld.

## 2.2 De taxateur zelf

Taxeren is een vrij beroep. Daarom acht de AFM het van groot belang dat financiële ondernemingen met eigen taxateurs of in te schakelen externe taxateurs, eisen aan die taxateurs stellen.

Taxeren is een activiteit in opdracht van een opdrachtgever, die belang heeft bij een bepaalde uitkomst. Het oordeel van de taxateur dient echter onafhankelijk en autonoom van dat belang tot stand te komen. Het gaat immers om het waardeoordeel van de taxateur zelf, als vakdeskundige / vakbeoefenaar, waar het publiek op moet kunnen vertrouwen. In die zin lijkt de rol van de taxateur op de rol van een controlerende accountant.

Voor een beheerste en integere bedrijfsvoering acht de AFM het van belang dat de financiële ondernemingen aandacht hebben voor de volgende aspecten:

1. De set van beroeps- en gedragsregels, waaraan de (interne en externe) taxateur is onderworpen, zijn adequaat, toegankelijk en eenduidig;
2. De taxateur is zo mogelijk onderworpen aan doorlopend toezicht dat centraal is aangestuurd en uitgevoerd buiten de eigen taxatieorganisatie en los van belangenverenigingen;
3. De taxateur is zo mogelijk onderworpen aan een centraal tuchtrechtsysteem, dat een onafhankelijke financiering, bezetting en structuur kent.

### Ad 1: de set van beroeps- en gedragsregels

Als het om beroeps- en gedragsregels gaat, achten wij de volgende dimensies van belang:

---

<sup>5</sup> De grens die het NRVt voor grootzakelijk hanteert is vanaf € 5 miljoen. Dat lijkt de AFM een adequate grens.

“professionaliteit, integriteit, objectiviteit/onafhankelijkheid, vakbekwaamheid, zorgvuldigheid en betrouwbaarheid”<sup>6</sup>. De AFM is van mening dat deze dimensies zouden moeten terugkeren in de regels voor taxateurs. Hieronder zijn ze nader uitgewerkt. Opgemerkt is dat de regels van het NRVT hierin voorziet (marktstand per 1 oktober 2015). Het gaat er uiteindelijk om dat de uitvoering in de praktijk zo plaatsvindt dat aan al deze dimensies wordt voldaan.

#### *Professionaliteit*

Onder professionaliteit verstaan wij in ieder geval dat de taxateur een professioneel kritische instelling aanneemt. Onze aanbeveling is dat de taxateur zich via een geschreven gedragsregel van elk handelen of nalaten zou moeten onthouden waarvan hij weet of behoort te weten dat dit het taxatieberoep in diskrediet brengt of kan brengen en aldus een weerslag heeft op de uitoefening van de functie van taxateur. Vanzelfsprekend geldt dat taxateurs zich te allen tijde houden aan geldende wet- en regelgeving. Daarnaast is het van belang dat de professionele taxatiedienst uitgevoerd wordt conform de vereisten die EVS of IVS<sup>7</sup> hieraan stellen. Indien van deze taxatievereisten wordt afgeweken, dan dient de taxateur dat te verklaren aan de opdrachtgever en dit vast te leggen in het taxatierapport.

#### *Integriteit*

De taxateur zou vanuit het publieke belang moeten handelen en zou in zijn vakbeoefening altijd eerlijk en oprecht moeten optreden. In ieder geval is het van belang dat er regels zijn die (de schijn van) belangenverstrengeling tegengaan. Het hebben van een meldplicht aan een onafhankelijk centraal toezichthoudend orgaan en aan externe toezichthouders, behoort ook tot de aanbevolen gedragsregels. Het is van groot belang dat een taxateur daarnaast een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) overhandigt.

#### *Objectiviteit en onafhankelijkheid*

De AFM vindt onafhankelijkheid ‘in wezen’ én ‘in schijn’ relevant. Het is van belang dat beiden vormen van onafhankelijkheid van toepassing zijn op de taxateur. Als een taxateur ongepaste druk ervaart om tot een bepaalde waardeschatting te komen, zou de taxateur de hele opdracht naar het oordeel van de AFM niet mogen aanvaarden, of terug moeten geven. Dan is het wel van belang, dat de taxateur ook in de gelegenheid wordt gesteld zo te handelen, dus de (contractuele) mogelijkheid heeft dat te doen. De beroeps- en gedragsregels van het NRVT vormen een goede basisuitwerking van de onafhankelijkheidsparagraaf. Onafhankelijkheid kent daarbij meerdere facetten: bijvoorbeeld financiële onafhankelijkheid. Het NRVT kent als regel voor het bedrijfsmatig en grootzakelijk vastgoed dat er een grens is indien de opdrachtgever voor meer dan 25% bijdraagt aan de totale omzet van de taxateur. Het NRVT kent ook regels omtrent zakelijke-, private- en functionele onafhankelijkheid.

Onze aanbeveling is de onafhankelijkheid te regelen ten opzichte van derden én ten opzichte van de eigen (moeder of zuster) organisatie(s). Dit stelt de taxateur in staat autonoom en in vrijheid

---

<sup>6</sup> Deze dimensies komen overeen met de dimensies van de beroeps- en gedragsregels van de controlerende accountants, NBA: “Verordening gedrags- en beroepscode accountants”, paragraaf 2.1 Fundamentele beginselen uit de Verordening gedrags- en beroepscode accountants, artikel 2.

<sup>7</sup> IVS: International Valuation Standards & EVS: European Valuation Standards.

een eigen professionele en getrouwe waardeschatting te maken. Interne taxateurs zijn per definitie afhankelijk van hun werkgever als opdrachtgever. In dat geval is het van belang dat er intern voldoende functiescheiding wordt aangebracht samen met een goede scheiding van systemen en beloningen. Ook dient er een strikte scheiding te zijn tussen de medewerkers die taxeren en die makelaarsactiviteiten verrichten binnen hetzelfde (taxatie)bedrijf. Een taxateur voorkomt conflicterende belangen, voert een *conflict of interest*-analyse uit en legt dat vast. De taxateur kan naar de opdrachtgever aantonen dat er geen informatieuitwisseling heeft plaats gevonden van taxateur naar makelaar. Concreet is het ook van belang dat een taxateur als natuurlijk persoon rond één en hetzelfde object of portefeuille niet meer rollen mag vervullen dan alleen die van taxateur.

Het lijkt logisch dat de vereisten rond objectiviteit en onafhankelijkheid zwaarder zijn voor bedrijfsmatig- en grootzakelijk vastgoed, gezien de grotere rol en mogelijke impact in de financiële sector en markten. Een roulatieschema op object- of complexniveau is dan op zijn plaats. Het is een goede praktijk dat de NRVT een schema introduceert van 6 jaar voor de taxateur en 9 jaar rond het taxatiebedrijf waar de taxateur voor werkt. Wij zien dat in het huidige tijdsgewricht als een 'goede praktijk', maar nog niet als 'beste praktijk'.

#### *Vakbekwaamheid*

De taxateur is vakbekwaam in het taxatiegebied waarin hij of zij opereert. Deze vakbekwaamheid kan hij aantonen met door de markt zelf erkende diploma's en lidmaatschappen, waaraan een systeem van permanente educatie is verbonden met actief toezicht op de naleving daarvan. De vakbekwaamheid dient wel aan te sluiten bij de objecten waar de taxateur een waardeoordeel over afgeeft. Zo dient een taxateur Groot Zakelijk Vastgoed aan te kunnen tonen dat hij hier ook een opleiding voor genoten heeft en over de nodige relevante ervaring beschikt. De AFM vindt het een goede praktijk dat het NRVT de grens in principe legt op zeven jaar voor Groot Zakelijk Vastgoed en twee jaar voor Bedrijfsmatig Vastgoed. Een opleiding tot woningtaxateur voldoet niet voor deze twee zakelijke segmenten. Ook is het van belang dat een taxateur een minimaal aantal taxaties verricht om aansluiting te hebben en te houden met de lokale marktontwikkelingen en om zijn bekwaamheid op peil te houden. De AFM vindt het een goede praktijk dat het NRVT de grens in principe legt op minimaal 10 taxaties per jaar in het Groot Zakelijk Vastgoed en de ruimte laat om anderszins aan te tonen over relevante en actuele kennis en bekwaamheid te beschikken.

#### *Zorgvuldigheid*

De taxateur werkt nauwgezet, grondig en reproduceerbaar. Daarbij past de taxateur de relevante wet- en regelgeving toe, alsmede de toepasselijke professionele (internationale) standaarden. De taxateur maakt gebruik van een compleet en duidelijk contract, zodat inzichtelijk en reproduceerbaar is wat de wederzijdse rechten en plichten zijn, de kwaliteit van de taxatiedienst, de eventuele beperkingen, het taxatiedoel en het al dan niet mogen gebruiken van het rapport aan derden (derdenwerking) inclusief een beschrijving van de wijze waarop.

### *Vertrouwelijkheid*

De taxateur dient duidelijke regels af te spreken omtrent de vertrouwelijke behandeling van door de opdrachtgever verstrekte gegevens en van de taxatie-uitkomsten zelf. Deze vertrouwelijkheid geldt ook naar de (moeder of zuster) vastgoedadviesorganisatie binnen de groep. Zo mag er geen informatie terugvloeien van de taxateur naar de makelaars- en vastgoedadviescollega's. Dit is nodig voor een integere uitoefening van het werk. Slechts in een heel beperkt aantal en specifiek omschreven gevallen mag deze vertrouwelijkheid worden doorbroken, zoals daar waar een (wettelijke- of zelfregulerende) meldplicht geldt, of als er wettelijke voorschriften bestaan tot informatievordering.

### *Eenduidigheid*

De AFM acht eenduidigheid in de taxatiedefinities en gedragsregels van belang. Dit in verband met de consistentie, level playing field, kwaliteitsbeheersing en 'rechtszekerheid' van opdrachtgevers en belanghebbenden. Een in te schakelen taxateur maakt dus gebruik van de tot marktstandaard verheven definities en gedragsregels.

#### Ad 2: Centraal geregeld doorlopend toezicht

Een centraal orgaan dat marktbreed<sup>8</sup> doorlopend toezicht houdt op de naleving van de beroeps- en gedragsregels van taxateurs, is cruciaal voor de werking van eerder genoemde regels. Het is daarbij van belang dat het centrale toezichtorgaan qua besturing en operationalisatie onafhankelijk is qua opzet, bemensing en financiering, dus in ieder geval losstaat van opdrachtgevers, vastgoedadviseurs, en belangenverenigingen van makelaars. Vervolgens is ook een mechanisme nodig van een meldplicht en van een werkend sanctiebeleid.

#### Ad 3: Centraal en onafhankelijk tuchtrechtsysteem

Het is van groot belang dat de in te schakelen taxateur onderworpen is aan een centraal (= landelijk) tuchtrechtsysteem dat onafhankelijk is qua opzet, financiering, bemensing en besluitvorming. Onafhankelijkheid ten aanzien van vastgoedadvisering en makelaardij en diens belangenbehartigers is daarbij, gezien de andere belangen die bij deze partijen mogelijk een rol spelen, van groot belang voor het tuchtrechtsysteem. Ook is het raadzaam dat het tuchtsysteem echt gericht is op alleen taxatieaangelegenheden, vanwege de benodigde kennis en –ervaring rond het vak 'taxeren' en vanwege de specifieke rol die taxateurs in de financiële sector spelen (zie hoofdstuk 1). Dit geheel draagt bij aan het vertrouwen in de taxateur en in het taxatierapport en daarmee indirect aan het vertrouwen in de financiële markten.

## 2.3 Het taxatieproces

Het is essentieel dat het taxatieproces zo is ingericht dat de financiële onderneming, dan wel een in- of externe toezichthouder, een controlerende accountant of andere derde, de taxatie-uitkomst in al haar stappen kan reproduceren, volgen en bevragen/uitdagen. Daarbij wordt inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden zijn verricht en waarop de taxatie-uitkomst is gebaseerd. Van grote betekenis is de volgende gedragsregel, die ook terugkomt in de regels van

---

<sup>8</sup> Marktbreed = over alle vastgoedsegmenten, regio's en waarderingmethoden heen.

het NRVt: de (bijzondere) uitgangspunten moeten transparant zijn in het taxatierapport en mogen alleen gebaseerd zijn op de feitelijke situatie. Verder is van belang dat het taxatiedossier te allen tijde op orde is. Ook is voorafgaand aan de taxatiewerkzaamheden een helder en volledig contract tussen opdrachtgever en taxateur nodig waarin onder andere de wederzijdse rechten en plichten staan, het soort taxatie en het al dan niet van toepassing zijn van bepaalde gedragsregels. De opdrachtgever zou alle relevante informatie aan de taxateur ter beschikking moeten (laten<sup>9</sup>) stellen en moeten verklaren alle relevante informatie verstrekt te hebben. Zie ook paragraaf 2.1. En verder: het is een goede praktijk (welke ook terugkomt in de regels van het NRVt) dat als na een eerste concepttaxatie de taxatiewaarde meer dan 5% wijzigt, dat in het taxatierapport staat vermeld met redenen omkleed. Uiteraard zijn er verschillen mogelijk tussen de taxatierapporten uit de verschillende segmenten zoals wonen, landelijk en agrarisch, bedrijfsmatig en grootzakelijk en tot slot die welke zijn beklonken in de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

## 2.4 Het taxatierapport

Het is van belang dat het taxatierapport zodanig is opgesteld en transparant is dat ook voor een derde inzichtelijk is op welke wijze de taxateur tot zijn waarde is gekomen. Doel, te taxeren object, waardepeildatum, rapportdatum, referenties en kadastrale gegevens zijn basale gegevens. De AFM onderschrijft de vormvereisten in het taxatierapport zoals opgenomen in de beroeps- en gedragsregels van het NRVt per 1-10-15. Deze vormvereisten houden immers ook rekening met de aanbevelingen van het PTA<sup>10</sup>. Hierbij valt te denken aan het beschrijven van alle (bijzondere) uitgangspunten en beperkingen. Het grootzakelijk vastgoedsegment zou eigenlijk ook alle goede taxatiepraktijken van het PTA moeten volgen<sup>11</sup>. Een goed taxatierapport is daarnaast gebaseerd op de gangbare internationale waarderings- en verslaggevingsstandaarden voor zover van toepassing. Denk daarbij vooral aan IVS, IFRS en EVS. Het is van belang dat de toegepaste internationale standaard in het taxatierapport vermeldt staat, zodat daar ook rechten aan kunnen worden ontleend. Als ervan wordt afgeweken dient dat vermeldt te staan met korte omschrijving van de reden en het gevolg daarvan.

Als er instructies zijn opgelegd door de opdrachtgever, dan is het van belang dat die ook transparant worden gemaakt in het rapport. Het blijft uiteraard essentieel dat de taxateur wel onafhankelijk zonder ongepaste druk van buitenaf tot een waardeoordeel kan komen, anders moet hij de opdracht niet aanvaarden of teruggeven. Het is een goede praktijk dat de regels van het NRVt hierin voorzien. Dit geldt ook voor het volgende: als bij meerdere conceptversies van het taxatierapport er waardeverschillen zijn groter dan 5%, dan schrijft het NRVt voor dat dit in het rapport wordt vermeld met reden omkleed. Dit geldt voor Bedrijfsmatig- en Groot Zakelijk Vastgoed. Voor de andere segmenten zou dat ook een goede praktijk zijn.

---

<sup>9</sup> Bijvoorbeeld via de custodian of bewaarder.

<sup>10</sup> Website <https://www.nba.nl/Documents/Publicaties-downloads/2013/PTA-rapport-GoedGewaardeerdVastgoed-okt13.pdf.pdf>

<sup>11</sup> Website [www.nba.nl](https://www.nba.nl) (<https://www.nba.nl/Documents/Publicaties-downloads/2014/NBA Platform Taxateurs en Accountants Good Practices Oktober 2014.pdf>)

### **Gedragsregels, tucht en toezicht**

De AFM vindt de onderliggende gedragsregels, het beginsel van doorlopend toezicht én centrale en onafhankelijke tucht, zoals per 1 oktober 2015 besloten liggen in het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) in opzet van adequate kwaliteit<sup>12</sup>. Gelet op de hoeveelheid relevante partijen die de inhoud van de gedragsregels bepalen binnen het NRVT<sup>13</sup>, is hier in de visie van de AFM een nieuwe maatschappelijk gedragen norm tot stand gekomen. Deze regels en governance-structuur vormen wat de AFM betreft daarom in opzet de nieuwe standaard voor alle taxateurs die in de financiële sector vastgoedtaxaties verrichten. In deze regels zijn namelijk ook de internationale verslaggevingsstandaarden en internationale taxatierichtlijnen verdisconteerd, samen met de goede taxatiepraktijken van het PTA. Het bestuur, het bureau en de financiën van het NRVT zijn onafhankelijk onder andere van de invloed van makelaars- en vastgoedadviseurs. Taxateurs zijn nu met het NRVT zelf beter toegerust om misstanden en misbruik van taxaties van vastgoed tegen te gaan. Het is daarom zaak dat financiële ondernemingen de onderliggende regels als minimale kwaliteitseis stellen voor hun eigen en uitbestede taxaties. Ook hebben accountants een belangrijke rol kritisch te kijken of de taxateurs waarvan gebruik wordt gemaakt bij waarderingsvraagstukken, zijn aangesloten bij het NRVT of een andere organisatie van gelijksoortige kwaliteit. Het is nu wel zaak dat het NRVT, het centrale tuchtcollege en de taxateurs zelf de daad bij het woord voegen, oftewel de naleving en werking van de beroeps- en gedragsregels gaan controleren en daarop gaan handhaven. Pas dan moet dat leiden tot meer realistische en betrouwbare taxaties.

<sup>12</sup> Dit laat onverlet dat evt. (toekomstige) minimaal gelijkwaardige stelsels aan NRVT (qua beroeps- en gedragsregels, governance, doorlopend toezicht en tucht) ook een goede invulling van de objectieve normen voor taxateurs/taxaties zouden kunnen vormen.

<sup>13</sup> Per 1-10-15: AEDES, Belastingdienst, Federatie Particulier Grondbezit, NBA, NVB, NVM, Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, NEPROM, NVB Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers, RICS Nederland, Rijksvastgoedbedrijf, Staatsbosbeheer, Vastgoed Belang, VastgoedPRO, Vereniging Van Institutionele Beleggers in Vastgoed, VBO, Waarderingskamer.

## Bijlage: wettelijk kader (selectie)

**Tabel 2: wetten waarin de norm beheerste en integere bedrijfsvoering is opgenomen**

Onder toezichtstaande instelling	Primaire toezichthouder	Wetsartikel
Banken	DNB	3:17 Wft
Pensioenfondsen	DNB	143 PW
Verzekeraars	DNB	3:17 Wft
Beleggingsondernemingen	DNB	4:14 Wft
Beleggingsinstellingen en beheerders van beleggingsinstellingen	AFM	4:14 Wft
ICBE's en beheerders van ICBE's	AFM	4:14 Wft, 30 en 34 Bgfo
Controlerende accountants	AFM	21 Wta
Bewaarders	AFM	4:14 Wft
FD-ers	AFM	4:15 Wft (beperkt)

**Tabel 3: Europese regelgeving voor (beheerders van) beleggingsinstellingen (een selectie)**

Bepalingen Toezichthouder: AFM	Wetsartikel
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regels omtrent de externe taxateur                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De in te schakelen externe taxateur moet onafhankelijk zijn</li> <li>○ De waarderingstaak is functioneel onafhankelijk van portefeuillebeheer en beloningsbeleid</li> <li>○ De beheerder mag alleen een externe taxateur inschakelen indien deze taxateur aan wettelijke of bestuursrechtelijke bepalingen of regels voldoet, of onderworpen is aan regels inzake de beroepsmoraal</li> <li>○ En indien deze taxateur over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de waarderingstaken in kwestie daadwerkelijk te kunnen uitvoeren</li> <li>○ Waarbij de externe taxateur de waarderingstaken niet over mag dragen aan derden</li> </ul> </li> </ul>	<p>Art 4:37k Wft, art 115i Bgfo, art 19 AIFMD, art 73 Vo 231/2013</p> <p>Art 19 lid 4a AIFMD</p> <p>Art 19 lid 4b AIFMD</p> <p>Art 19 lid 5a AIFMD</p> <p>Art 19 lid 5b AIFMD, 73 Vo</p> <p>Art 19 lid 6 AIFMD</p>

# Consultatieversie

Autoriteit Financiële Markten

T 020 797 2000 | F 020 797 3800

Postbus 112723 | 1001 GS Amsterdam

[www.afm.nl](http://www.afm.nl)

De tekst is met zorg samengesteld en is informatief van aard. U kunt er geen rechten aan ontleen. Door besluiten op nationaal en internationaal niveau is het mogelijk dat de tekst niet langer actueel is wanneer u deze leest. De Autoriteit Financiële Markten (AFM) is niet aansprakelijk voor de eventuele gevolgen – zoals bijvoorbeeld geleden verlies of gederfde winst – ontstaan door acties ondernomen naar aanleiding van deze tekst.