

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

## Inhoud

### Inhoudsopgave

<b>Introductie .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Opbouw taxatieproces en doorlooptijd .....</b>	<b>5</b>
1.1 <i>Het taxatieproces .....</i>	5
<b>2 Opstarten taxatietraject .....</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Samenstellen projectteam taxaties .....</i>	6
2.2 <i>Organiseren interne kick-off met projectteam .....</i>	6
<b>3 Samenstelling bepalen van de portefeuille en de omvang van de full-versie taxatie .....</b>	<b>8</b>
3.1 <i>Deel uw objecten in naar de verschillende vastgoedtypen ..</i>	8
3.2 <i>Bepaal welke deel van de portefeuille u full moet waarderen</i>	8
3.3 <i>Invulling van taxatieverplichting, taxateur en TMS. ....</i>	8
3.4 <i>Informerende organisatie over traject.....</i>	9
<b>4 Voorbereiden taxaties .....</b>	<b>10</b>
4.1 <i>Uitvragen offertes en selecteren taxateur .....</i>	10
4.2 <i>Uitvragen offertes en selecteren TMS (optioneel) .....</i>	11
4.3 <i>Indelen portefeuille en te taxeren complexen met taxateur (en accountant) .....</i>	11
4.4 <i>Verzamelen en verrijken basisgegevens voor taxaties .....</i>	12
4.5 <i>Aanvullende informatie full-taxatie.....</i>	12
4.6 <i>Checken van data .....</i>	13
4.7 <i>Data-overdracht (of toegang tot TMS) .....</i>	14
<b>5 Uitvoeren taxaties .....</b>	<b>15</b>
5.1 <i>Uitvoeren full-taxatie door taxateur .....</i>	15
5.2 <i>Opleveren concepttaxatie door taxateur .....</i>	15
5.3 <i>Controleren en bespreken uitkomsten .....</i>	15
5.4 <i>Opstellen waardering (2/3)-deel .....</i>	15
5.5 <i>Delen waardering en verzoek aannemelijkheidsverklaring voor het (2/3)-deel. ....</i>	16
5.6 <i>Aannemelijkheidsverklaring taxateur.....</i>	16
5.7 <i>Vaststellen definitieve taxatie-uitkomsten.....</i>	16
5.8 <i>Inlichten accountant, bestuur en RvC met uitkomsten waardering.....</i>	17

<b>6</b>	<b>Gebruik van taxatiegegevens in de jaarrekening.....</b>	<b>18</b>
6.1	<i>Vergelijkende cijfers accountant .....</i>	<i>18</i>
6.2	<i>Evaluatie van taxatieproces .....</i>	<i>18</i>
<b>7</b>	<b>Gebruikte bronnen.....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Overzicht bijlagen.....</b>	<b>20</b>

## Introductie

Ter ondersteuning van corporaties die voor atypisch woningvastgoed een full-taxatie moeten uitvoeren, is in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties deze handreiking opgesteld. In dit document vindt u handvatten om het proces in te richten.

Het full-taxatieproces bouwt voort op de waardering in de basisversie. De opbouw van de waarderingmethode is hetzelfde (15-jaars discounted cashflow) en ook de benodigde objectgegevens zijn gelijk. Het verschil is dat een taxateur door het toepassen van een aantal vrijheidsgraden een aantal modelparameters mag aanpassen zodat de waarde op complexniveau een getrouw beeld geeft van de marktwaarde.

In onderstaande tabel treft u de hoofdpunten van het verschil tussen basisversie en full-versie.

Onderdeel marktwaarde	Basisversie	Full-versie
Basisgegevens op orde	<i>Verplicht</i>	<i>Verplicht</i>
Aanschaf TMS	<i>Optioneel</i>	<i>Optioneel</i>
Inzet externe taxateur	<i>n.v.t.</i>	<i>Verplicht</i>
Opvraag aanvullende gegevens kadaster, bestemming, milieu	<i>Optioneel</i>	<i>Verplicht</i>
Afstemming accountant	<i>Verplicht</i>	<i>Verplicht</i>
Produceer vergelijkende cijfers	<i>Verplicht</i>	<i>Verplicht</i>

Als u vragen hebt naar aanleiding van deze handreiking kunt u contact opnemen met [postbusmarktwaardering@minbzk.nl](mailto:postbusmarktwaardering@minbzk.nl)

# 1. Opbouw taxatieproces en doorlooptijd

## 1.1 Het taxatieproces

Het taxatieproces bestaat idealiter uit de volgende hoofdstappen:

1. Opstarten
2. Voorbereiden
3. Uitvoeren
4. Vastleggen

In dit document wordt per hoofdstap een uitgebreide toelichting gegeven over de uit te voeren werkzaamheden.

In "Bijlage 1 Taxatieproces" staat een schematische weergave van deze hoofdstappen met daarbij een indicatieve doorlooptijd genoemd. U treft in de bijlage een tweetal versies aan, omdat u de keuze hebt om het (1/3) van uw te taxeren vastgoed met inzet van een externe taxateur de verrichten, dit noemen we de (1/3)-(2/3) variant, of de keuze voor 100% van het taxeren van dit vastgoed.

**Let op:** de genoemde processtappen en doorlooptijd zijn indicatief. Het is belangrijk dat u afstemming zoekt met uw accountant (en de in te schakelen taxateur) over het te volgen proces en de belangrijkste ijkpunten daarin.

Enkele belangrijke uitgangspunten en overwegingen voor het taxatieproces:

1. Maak goede afspraken over het taxatieproces met zowel uw RvC, bestuur als met het management en de in te zetten medewerkers. Betrek ook uw controlerend accountant en de in te schakelen taxateur. Afstemming, onderlinge afhankelijkheden en het verdelen van verantwoordelijkheden kunnen het best zo vroeg mogelijk in het proces plaatsvinden.
2. Indien nodig, knip de controle van de jaarverslaglegging in meerdere delen, plan indien nodig een extra RvC vergadering in de maand mei/juni ter bespreking van de uitkomsten.
3. Kwaliteit van de objectgegevens is essentieel. U kunt niet vroeg genoeg starten met het checken, aanvullen en verrijken van de benodigde data. Stem af met taxateur (en accountant) over de manier waarop gegevens moeten worden aangevuld.
4. Overweeg om te werken vanuit een Taxatie Management Systeem (hierna TMS) of een door de taxateur en accountant goedgekeurd rekenmodel.

## 2 Opstarten taxatietraject

### 2.1 Samenstellen projectteam taxaties

Het implementeren van het taxatieproces vraagt om een snelle start, immers op 1 juli 2019 is de deadline voor het vaststellen van de jaarrekening en het aanleveren van de dVi-gegevens.

Ons advies is een projectteam te formeren dat gedurende de periode tot aan de jaarverslaglegging medio 2019 verantwoordelijk is voor de implementatie van de full-taxaties. Dit projectteam draagt zorg voor het te volgen proces, het bijhouden en aansturen van de voortgang, de communicatie met interne en externe stakeholders en het draagt zorg voor de externe afstemming met taxateur en accountant.

Idealiter zijn in het team de volgende kennisdomeinen vertegenwoordigd:

- (financiële) kennis van waarderingen
- kennis van vastgoed
- kennis van vastgoed(bron)data
- managementvertegenwoordiging

De betrokken teamleden moeten (zeker in de opstartperiode) tijd vrij maken voor het implementeren van het taxatieproces. De inzet is sterk afhankelijk van de omvang van uw portefeuille, de reeds aanwezige kennis binnen uw organisatie en de beschikbare datakwaliteit van uw objectgegevens.

Hebt u slechts een aantal complexen te laten taxeren, waarvan de data reeds op orde is, dan is de inzet beperkt tot een aantal dagdelen tot en met juli 2019.

Hebt u echter een groot deel van de portefeuille te laten taxeren, met onvoldoende datakwaliteit (let op: ook voor toepassing van de basisversie dient deze data op orde te zijn) dan vergt de voorbereidingsperiode steviger inzet.

### 2.2 Organiseren interne kick-off met projectteam

Met een interne kick-off start u het taxatieproces. Neem ruim de tijd om de belangrijkste zaken met elkaar door te spreken. Het is verstandig als tijdens de kick-off ook de directeur-bestuurder (en eventueel een RvC-lid) deelneemt. Er moeten namelijk inhoudelijke keuzes en afspraken gemaakt worden voor het gehele taxatieproces en daarnaast is afstemming met de controlerend accountant nodig.

De agenda en besprekpunten van het projectteam tijdens de kick-off bestaat in ieder geval uit de volgende zaken:

- Formuleren reikwijdte taxatieproces
  - Neem met elkaar het schema uit bijlage 3 door en stel vast welk gedeelte van de portefeuille u verplicht bent om op full te waarderen. (Zie paragraaf 2.3 voor een nadere uitwerking.)
  - Stel vast hoe ver uw ambitie reikt met de full-taxatie en maak de afweging voor welk gedeelte u een taxateur inzet of een TMS gebruikt. (Zie paragraaf 2.4 voor deze afweging.)

- Bepaal de belangrijkste data (deadlines) voor het taxatieproces en stem deze af met accountant en RvC
- Bepaal de inzet taxateur
  - Maak een short-list van taxateurs die u om een offerte wilt vragen. (Zie paragraaf 4.1 voor extra uitleg)
  - Bepaal de doorlooptijd van het proces en vraag in de offerteaanvraag naar de beschikbaarheid van de taxateurs gedurende deze periode.
- Bepaal de inzet van een TMS
  - Maak een shortlist van leveranciers van TMS-systemen en neem contact om een offerteaanvraag te verkrijgen. Zie paragraaf 3.2 voor extra uitleg over het TMS)
- Inventariseer de beschikbare informatie
  - Bepaal op basis van uw primaire bronsysteem welke gegevens reeds beschikbaar zijn en welke data nog moet worden toegevoegd.
  - Maak afspraken over de manier van aanvullen van de brondata en wie daarvoor de verantwoordelijkheid op zich neemt.
  - Bekijk of de huidige complexindelingen voldoen aan de definitie van het waarderingscomplex. Zorg zonodig voor een herindeling van complexen. (Zie paragraaf 3.1 voor extra uitleg)
- Interne werkverdeling
  - Maak werkafspraken en communiceer de verwachte doorlooptijd met elkaar en plan alvast (twee)wekelijkse projectteammeetings in voor het bijhouden van de voortgang.

### 3 Samenstelling bepalen van de portefeuille en de omvang van de full-versie taxatie

#### 3.1 Deel uw objecten in naar de verschillende vastgoedtypen

Om te kunnen bepalen welk gedeelte van uw portefeuille u op full moet taxeren is het van belang om uw portefeuille op te delen in de verschillende typen vastgoed (wonen, BOG-MOG etc.). Dit is ook het uitgangspunt voor de waardering conform de basisversie.

Let bij het indelen goed op de specifieke kwalificaties van de complexen zoals genoemd in het handboek marktwaardering 2018:

- I. Studentenwoningen of extramurale zorgeenheden die eigenlijk BOG-MOG-ZOG zijn

“Ook als bijvoorbeeld meerdere studentenwoningen of (extramurale) zorgeenheden in één contract zijn verhuurd aan een derde partij, dan gedraagt dit complex zich op basis van het contract als een BOG-MOG-ZOG complex en dient het complex conform die uitgangspunten gewaardeerd te worden.” (Handboek 2018 p24)

Dit voorbeeldcomplex telt niet mee voor het 5%-criterium van het atypisch woningvastgoed, maar wél bij het 5%-criterium van niet-reguliere woningen, BOG-MOG, intramuraal en exoten.

- II. Studentenwoningen die eigenlijk MGW of EGW zijn

“Verder geldt dat gelabelde studenteneenheden die bestaan uit meerkamerwoningen die niet onzelfstandig worden verhuurd, via het model van MGW danwel EGW dienen te worden getaxeerd. Het betreft hier immers een EGW of MGW met één huurcontract.” (Handboek 2018 p34)

Deze woningen die verhuurd zijn aan studenten vallen daarmee niet onder het label studentenwoning, maar onder EGW of MGW en tellen dus ook niet mee voor het 5%-criterium van het atypische woningvastgoed.

#### 3.2 Bepaal welke deel van de portefeuille u full moet waarderen

Vervolgens moet u exact bepalen welk deel van uw portefeuille u middels de full-versie moet taxeren. Pas hiervoor de bepalingen toe uit het handboek marktwaardering 2018. Gebruik hiervoor ook Bijlage 3. Bepaal de huurstream van de verschillende genoemde onderdelen en zie welke typen binnen of buiten het 5% criterium vallen.

#### 3.3 Invulling van taxatieverplichting, taxateur en TMS.

Er zijn grofweg twee manieren om met de verplichting tot full-waardering om te gaan. U bent verplicht om minimaal (1/3) van uw atypisch woningbezit te taxeren middels de full-versie, maar u kunt er voor kiezen



om meer dan deze (1/3) tot zelfs 100% van dit vastgoed op full te waarderen. Onderstaand staan de verschillen geschetst.

### **I. De (1/3) - (2/3) variant**

De minimale taxatieverplichting betreft het laten taxeren van (1/3) deel van uw atypische woningportefeuille. Voor dit gedeelte schakelt u een externe taxateur in die de full-versie toepast. De taxateur maakt op basis van de door u verstrekte gegevens een full-taxatie. Het overige (2/3) deel moet door uzelf worden gewaardeerd in een TMS of een officieel gevalideerd rekenmodel. Deze waarderingen moeten worden getoetst door de taxateur die ook het (1/3) deel taxeerde. Voor het (2/3) deel verstrekt de taxateur een aannemelijkheidsverklaring.

**Let op:** de taxateur mag alleen een aannemelijkheidsverklaring afgeven voor waardes die door een TMS of officieel gevalideerd rekenmodel worden geproduceerd. U bent dus verplicht voor het maken van de waardering een TMS of gevalideerd rekenmodel aan te schaffen en iemand binnen uw organisatie de verantwoordelijkheid te geven om de waarderingen voor het (2/3) deel uit te laten voeren.

### **II. De 100% variant**

Als u kiest om 100% van het vastgoed waarvoor de taxatieverplichting geldt middels de full-waardering te waarderen, dan verstrekt u hiervoor opdracht aan de taxateur. In dit geval hoeft u niet zelf een TMS of gevalideerd rekenmodel aan te schaffen en ook niet zelf de waarderingen op te stellen. Een aparte aannemelijkheidsverklaring van de taxateur is dan ook niet nodig.

**Let op:** Mogelijk heeft u nog ander vastgoed in bezit waarvoor u een waardering wilt laten uitvoeren in de basisversie. Voor de waardering van dit vastgoed zult u ook gebruik moeten maken van TMS of officieel gevalideerd rekenmodel, daarom moet u een afweging maken of het raadzaam is om sowieso vanuit een TMS te werken.

#### **3.4 Informeren organisatie over traject**

Nadat u de interne kick-off hebt gehad kunt u de rest van de organisatie informeren over de stand van zaken. Het kan zijn dat u voor het taxatieproces een beroep moet doen op kennis of ondersteuning vanuit de organisatie. Stem eventuele inzet en bijdragen altijd goed af met direct leidinggevenden.

U kunt een bericht plaatsen op uw intranetsite, of middels het bijgevoegde presentatie-template een bedrijfsbrede presentatie voorbereiden en delen met uw medewerkers.

## 4 Voorbereiden taxaties

### 4.1 Uitvragen offertes en selecteren taxateur

Voor de uitvoering van de full-versie is het inschakelen van een externe taxateur verplicht. De taxateur die u inschakelt dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren. In het handboek 2018 in paragraaf 9.2 is omschreven welke rol hij behoort in te nemen.

Via de website van het NRVT [www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/](http://www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/) kunt u een overzicht vinden van de taxateurs en hun vestigingsplaatsen. Voor het uitvoeren van de taxaties van corporaties is het van belang dat de taxateur onderdeel uitmaakt van de kamer "Bedrijfsmatig vastgoed". Hebt u echter waarderingscomplexen die qua marktwaarde boven de € 5 miljoen liggen (check de woz-aanslag als indicatie), dan is een inschrijving in de kamer "Bedrijfsmatig Vastgoed – Grootzakelijk vastgoed" verplicht. Deze bepalingen kunt u terugvinden in de volgende twee documenten:

- I. Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed  
<https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/06/Reglement-Kamers-NRVT-2018.pdf>
- II. Addendum Reglement Grootzakelijk vastgoed  
<https://www.nrvt.nl/wp-content/uploads/2018/06/Subreglement-GZV-NRVT-2018.pdf>

In bijlage 4 is een voorbeeldbrief opgenomen die u (na aanpassing) kunt gebruiken als offerteaanvraag bij de taxateurs. Hierin staat ook een verzoek tot een opgave van de taxatiekosten per complex. Zo kunt u de afweging maken of het volledig waarderen van het vastgoed met een taxatieverplichting opweegt tegen de meerkosten van het implementeren van een TMS.

Belangrijk is dat de opdracht van de corporatie aan de externe taxateur in overeenstemming is met wet- en regelgeving (voornamelijk het handboek marktwaardering 2018) en aansluit bij de bepalingen van het reglement van de NRVT. Daarbij dient in de opdracht vastgelegd te zijn dat de externe taxateur een taxatierapport en een taxatiedossier opstelt waarin nadere toelichting en onderbouwing is opgenomen daar waar gebruik is gemaakt van de vrijheidsgraden. Er mogen geen belemmeringen zijn voor de corporatie om het taxatierapport en het taxatiedossier aan de Autoriteit woningcorporaties ter beschikking te stellen.

**Let op:** mogelijk zien taxateurs zich geconfronteerd met een toenemende vraag naar taxatiediensten in uw regio. Stem daarom goed af met de betrokken taxateur óf en in welke periode zij voor u de taxaties kunnen uitvoeren, en probeer afspraken te maken met corporaties in uw regio over het (gezamenlijk) inschakelen van taxateurs.

Bespreek in het projectteam de ontvangen offertes en beoordeel deze op basis van:

- Kwaliteit (mate waarin taxateur voldoet aan uw aanvraag)

- Conformiteit aan het NRVV of vergelijkbare beroepsregels
- Beschikbaarheid en betoonde flexibiliteit gedurende taxatieproces
- Prijsstelling (in relatie tot kwaliteit)
- Ervaring (heeft taxateur ervaring met de waardering op marktwaarde van verhuurd (corporatie-)vastgoed?)
- Geografische kennis (is de taxateur bekend in uw regio)
- Onderbuikgevoel (bij welke partij voelt u zich comfortabel?)

In Bijlage 5 is een checklist opgenomen voor de binnengekomen offertes, dit helpt u in het maken van een keuze.

#### **4.2 Uitvragen offertes en selecteren TMS (optioneel)**

U kunt gebruik maken van een Taxatie Management Systeem (TMS) voor het uitvoeren van de taxaties. Een TMS is gekoppeld aan (of maakt via data-uitwisseling gebruik van) de gegevens op vhe- en complexniveau die in uw primaire systeem zijn opgenomen. De toepassing van een TMS vereenvoudigt het taxatieproces. Het zorgt ervoor dat u op een eenvoudige wijze vastgoedwaarderingen kunt maken en informatie kunt delen met uw accountant en taxateur. Daarnaast zitten in de meeste TMS-systemen maatregelen ingebouwd die checks doen op datakwaliteit en controlemaatregelen eenvoudiger maken. Ook doorsnedes op (deel)portefeuille, bandbreedte analyses zijn eenvoudig te maken via een TMS. Daarbij blijft u de regie houden in het proces en de data en bent u er zeker van dat alle informatie op één plek beschikbaar is. Aan het implementeren van het TMS zijn kosten verbonden. Een TMS kan vrij eenvoudig worden geïnstalleerd en geïmplementeerd (indicatie: in veel gevallen kan dit binnen een week), echter het eigen maken van de toepassingen en het leren omgaan met de software is afhankelijk van de voorkennis en ICT-handigheid van betrokken medewerker(s) die met het TMS gaan werken.

Bespreek in het projectteam de ontvangen offertes en beoordeel deze op basis van:

- Kwaliteit (mate waarin TMS voldoet aan uw aanvraag)
- Mogelijke koppeling met primaire systeem en gebruiksvriendelijkheid van bediening
- Implementatiesnelheid en beschikbaarheid ondersteuning in het proces
- Prijs (in relatie tot kwaliteit)

#### **4.3 Indelen portefeuille en te taxeren complexen met taxateur (en accountant)**

Als u kiest voor de (1/3) – (2/3) variant, maak dan samen met de taxateur een representatieve verdeling van uw bezit in de twee categorieën te taxeren (1/3) en zelf te waarderen (2/3)) op complexniveau.

Vergelijkbaarheid op basis van woningtypologie, locatie en ligging, bouwjaar en bouwwijze en huurniveau's zijn de meest logische manieren om uw vastgoed in de delen. In de "Handreiking Aannemelijkheidsverklaring" (NRVV 2016) staat het als volgt omschreven:

“Op basis van het vastgestelde proces (*met accountant*) selecteert de taxateur in overleg met de corporatie die complexen die onderdeel vormen van het 1/3 volledig te taxeren gedeelte. Dit gedeelte moet immers representatief zijn voor de gehele portefeuille en een goede doorsnede vormen voor het gedeelte waarvoor hij een Aannemelijkheidsverklaring moet afgeven;” (NRVT 2016 p2)

#### 4.4 Verzamelen en verrijken basisgegevens voor taxaties

De objectgegevens die gebruikt worden in de taxatie door de taxateur (en in uw eigen waardering) moeten door u verzameld en verrijkt worden. In paragraaf 5.1 van het waarderingshandboek staat vermeld welke objectgegevens aanwezig moeten zijn voor het woningvastgoed. Deze gegevens dienen op vhe-niveau bekend te zijn. Het betreft de gegevens uit onderstaande tabel:

Objectgegevens	
<b>Waarderingscomplex</b>	WWS-punten
Id waarderingscomplex	Verhuureenheid ligt in beschermd stads- of dorpsgezicht
Mutatiekans	Actuele contracthuur
Aangebroken complex	Aanvangsleegstand
Gesplitst complex	WOZ-waarde
Mogelijkheid van verkoop	Achterstallig onderhoud
<b>Verhuureenheid</b>	Bedrag achterstallig onderhoud
Id verhuureenheid	Erfpacht
Postcode	Erfpacht afkoopbedrag
Type verhuureenheid	Erfpachtcanon
Subtype verhuureenheid	Einddatum erfpachtcontract
Zelfstandige verhuureenheid	Suppletie erfpacht omzetting van huur naar koop
Gereguleerde verhuureenheid	
Bouwjaar	
Oppervlakte	

Deze gegevens zijn zowel voor de basisversie als voor de full-versie nodig.

Uitgangspunt is dat corporatie voor elke woning beschikken over de gebruiksoppervlakte vastgesteld conform de NEN 2580 meetinstructie. Tot 1 januari 2022 is het echter toegestaan om gebruik te maken van de metrages zoals opgenomen in het BAG-register ([bagviewer.kadaster.nl](http://bagviewer.kadaster.nl)) danwel metrages die volgens de meetinstructie van de Waarderingskamer (= WOZ: [www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/](http://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/)) zijn verkregen.

Als er betere (gecheckte) gegevens voorhanden zijn, wordt geadviseerd die te gebruiken. Eén mogelijkheid betreft de oppervlaktebepaling voor de bepaling van de Energie-index. U kunt daarvoor de door u ingeschakelde gecertificeerde energieadviseur raadplegen. De metrages van individuele onzelfstandige eenheden zijn niet opgenomen in het BAG-register, tot 1 januari 2022 mogen voor deze ruimtes de metrages conform het WWS-stelsel worden aangehouden. Zie ook paragraaf uit 2.6 uit het waarderingshandboek over het gebruik van GBO's.

#### 4.5 Aanvullende informatie full-taxatie

Voor het uitvoeren van full-taxatie is extra informatie benodigd. Het betreft gegevens over ligging, eigendom en zakelijke lasten (kadastrale gegevens), bestemming en milieutechnische aspecten.

Zo kan de taxateur checken of het pand daadwerkelijk in uw bezit is, of er zakelijke lasten ten aanzien van derden zijn, of het wordt gebruikt conform het vastgestelde bestemmingsplan en of er nog waarde-beïnvloedende aspecten zijn vanuit het milieu (asbest, verontreiniging etc.) en nog een aantal andere zaken.

U kunt kadastrale data en gegevens uit het BAG-register opvragen bij het Kadaster. Naast de gegevens over eigendom kunt u ook digitaal verwerkbaar gegevens opvragen zoals metrages GBO, perceelgrootte en bouwjaar. Meer informatie daarover is verkrijgbaar via [www.kadaster.nl/woningcorporaties](http://www.kadaster.nl/woningcorporaties) of via <https://www.kadaster.nl/-/verrijking-van-vastgoedbestanden> of via direct contact met het Kadaster.

Voor het checken van de bestemming kunt u gebruik maken van de website van Ruimtelijke Plannen [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor een overzicht van uitgevoerde bodemonderzoeken kunt u gebruik maken van de website van het Bodemloket. [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)

Voor het aanleveren en gebruiken van deze gegevens kunt u drie keuzes maken.

**Keuze 1:** U verzamelt zelf alle benodigde gegevens en analyseert deze. U deelt uw bevindingen met de taxateur. U kunt hiervoor de verklaring en de excel gebruiken (Bijlage 6a en 6b – delen gegevens taxateur).

**Keuze 2:** De corporatie verzamelt de reeds beschikbare brongegevens, vraagt eventueel aanvullende gegevens op bij het Kadaster en u deelt deze met de taxateur. De taxateur vormt zich daarover een oordeel en vult de recherche aan waar nodig.

**Keuze 3:** De corporatie vraagt aan de taxateur om een volledige recherche uit te voeren en levert zelf geen extra gegevens aan.

**Let op:** Stem goed met de taxateur af welk deel van de recherche u zelf doet, wat er van de taxateur aan aanvullend onderzoek moet worden gedaan en op welke manier de gegevens worden overgedragen. Deze zaken kunnen de prijs beïnvloeden als er meer werkzaamheden door de taxateur moeten worden verricht.

#### 4.6 Checken van data

Let op: het is belangrijk dat u checks uitvoert op de brondata die u aan de taxateur gaat verstrekken. Zorg ervoor dat er geen onverklaarbare uitschieters in brondata naar voren komen, dat waardes niet te hoog, of te laag zijn of dat er missende gegevens zijn.

U zou de volgende indicatoren (flags) kunnen toevoegen om te controleren of de brongegevens voldoen aan de datakwaliteit. Hieronder treft u een niet-limitatieve lijst die u in overleg met uw taxateur nog zou kunnen aanpassen. Ook als u studenteneenheden of extramurale woningen heeft, moet u deze bandbreedtes mogelijk aanpassen.

- WWS-punten lager dan 40 of hoger dan 300
- Markthuurlager dan €50 of hoger dan €5.000

- Maximaal redelijke huur lager dan €250 of hoger dan €1.000
- Leegwaarde / m<sup>2</sup> gbo lager dan € 100/m<sup>2</sup> of hoger dan €10.000/m<sup>2</sup>
- Mutatiegraad lager dan 1,0% of hoger dan 40,0%
- WOZ-waarde lager dan €50.000 of hoger dan €500.000
- Bouwjaar eerder dan 1900 of later dan 2018
- Gebruiksoppervlakte lager dan 30m<sup>2</sup> of groter dan 150m<sup>2</sup>
- Lege velden

Extra aandacht besteden aan data-kwaliteit leidt tot minder vertraging en voorkomt "reparatietijd" later in het proces.

#### **4.7 Data-overdracht (of toegang tot TMS)**

Maak met de taxateur afspraken over de overdracht van de data. Stel vast op welke datum de taxateur de gegevens krijgt, op welke manier (via online gegevens delen) en in welk bestandsformaat (excel, .csv of anders). Noteer ook duidelijk de versie van het bestand, het kan voorkomen dat er een extra verrijking plaats moet vinden.

Stel met de taxateur vast wie verantwoordelijk is voor de uit te voeren checks op de data en op welke wijze de data wordt overgedragen. Dit kan via Excel, een .csv datadump of door de taxateur toegang te geven tot een TMS-systeem dat bij u is ingericht.

## 5 Uitvoeren taxaties

### 5.1 Uitvoeren full-taxatie door taxateur

De taxateur voert de taxatie uit conform de in de opdrachtbevestiging genoemde voorwaarden. Dit betekent dat hij op basis van de objectgegevens, een (externe) bezichting en het raadplegen van bronnen komt tot een taxatie van uw vastgoed. Door toepassing van de vrijheidsgraden krijgt de taxateur de mogelijkheid om zo waarheidsgetrouw mogelijk te waarderen.

Tijdens dit proces is het van belang dat het projectteam eventuele aanvullende vragen beantwoordt over de complexen of een (externe) bezichting faciliteert. Maak hierover afspraken met de taxateur en zorg dat medewerkers beschikbaar zijn voor het beantwoorden van vragen.

### 5.2 Opleveren concepttaxatie door taxateur

De taxateur levert de concepttaxatiewaarden en het bijbehorende conceptrapport ter beoordeling aan u op. Het NRVT heeft minimale rapportage vereisten opgesteld waaraan taxaties moeten voldoen. Deze rapportage-eisen staan opgenomen in de Bijlage 7. De taxateur is verantwoordelijk voor het voldoen aan deze eisen.

Stem met taxateur af op welke datum u het concept kunt verwachten en op welke manier de gegevensoverdracht plaatsvindt, zo kunt u het projectteamoverleg kort aansluitend daarop inplannen.

### 5.3 Controleren en bespreken uitkomsten

Met het projectteam controleert u de gegevens en taxatierapporten. Plan een projectteam bijeenkomst in om de waardering gezamenlijk door te nemen, eventueel aangevuld met accountant, directeur-bestuurder (danwel RvC-lid). Noteer alle vragen of opvallendheden die u constateert en deel deze schriftelijk (mag ook via email) met de taxateur.

### 5.4 Opstellen waardering (2/3)-deel

Simultaan aan het taxeren door de taxateur kunt u de waardering van het (2/3) deel alvast opstarten. Zodra de uitgangspunten van de taxateur voor het (1/3) deel bekend zijn kunt u de waardering van het bezit in de (2/3) afronden.

**Voorbeeld:** het kan zijn dat de taxateur voor bepaalde typen woningen uit bepaalde bouwjaarklassen een verhoogde interesse vanuit de markt prognosticeert. Hij verwerkt dit door toepassing in de vrijheidsgraden door een hogere leegwaarde(stijging) of hogere markthuur(stijging) op te nemen, dit te onderbouwen en te verklaren in de rapportage. Deze uitgangspunten verwerkt u dan voor vergelijkbare complexen uit het 2/3-deel van uw portefeuille.

## **5.5 Delen waardering en verzoek aannemelijkheidsverklaring voor het (2/3)-deel.**

De waarderingen die u zelf hebt gemaakt op basis van eigen onderzoek, aangevuld met uitgangspunten van de taxateur deelt u met de taxateur. U verzoekt hem om een aannemelijkheidsverklaring over de waardes van dit 2/3 bezit. De taxateur controleert in de Aannemelijkheidsverklaring de volgende zaken, deze moeten dus door u worden aangeleverd. Let op, het gaat om de aannemelijkheid op portefeulleniveau, waarbij het complex de basis vormt. De taxateur toetst:

- of conform de richtlijnen en procedures van het Handboek is gewerkt, (namen van interne corporatiemedewerkers die aan de taxatie hebben gewerkt, waardepeildatum, compliance verklaring, gehanteerd waardebegrip en waarderingsmethode, gehanteerde (bijzondere) uitgangspunten, brontoelichting, gehanteerde rekenmodel en mate van validatie etc.);
- of de gehanteerde inputparameters aannemelijk zijn (zowel brondata zoals aantallen en meters, als gehanteerde vrijheidsgraden zoals disconteringsvoeten). Het gaat er om dat de taxateur kan vaststellen of de set van brondata en vrijheidsgraden 'in balans' is met elkaar, oftewel dat de parameters in de taxatie niet op zichzelf staan maar in samenhang worden gezien en in overeenstemming met het waarderingshandboek zijn bepaald;
- of de getaxeerde marktwaarden in lijn liggen met de resultaten van het (1/3) deel dat hij zelf wel volledig getaxeerd heeft. Taxateur geeft daarbij aan of de vrijheidsgraden en de waarderingsoutput zich binnen een nader met de accountant te definiëren bandbreedte bevinden (bijvoorbeeld binnen -10% tot + 10% ten opzichte van de (1/3) steekproef (het getaxeerde deel). Bij afwijkingen wordt specifiek een toelichting gegeven.

Het kan voorkomen dat de taxateur vragen heeft over de waardering en u verzoekt aanpassingen te maken in uitgangspunten. Deze past u aan op basis van de reactie van de taxateur.

## **5.6 Aannemelijkheidsverklaring taxateur**

De taxateur verstrekt u een aannemelijkheidsverklaring. Hierin legt hij duidelijk vast welke werkzaamheden hij heeft gedaan en met welke diepgang. De taxateur geeft duidelijk aan wanneer complexen buiten de bandbreedte vallen en licht toe wanneer hij toch met de door de corporatie vastgestelde waarde kan instemmen. Taxateur bevestigt zijn controle middels een getekende Aannemelijkheidsverklaring die hij, als apart advies, als bijlage voegt bij het waarderingsrapport (portefeulleniveau) van de corporatie. (o.b.v. NRV 2016 pp 2-3)

## **5.7 Vaststellen definitieve taxatie-uitkomsten**

Taxateur stelt de definitieve taxatie-uitkomsten vast en levert deze aan u op.



## **5.8 Inlichten accountant, bestuur en RvC met uitkomsten waardering**

Nadat u de definitieve rapporten en taxatiewaarden hebt ontvangen, is het raadzaam om direct de taxatiewaarden met uw accountant te delen. Ook de directeur-bestuurder en Raad van Commissarissen moeten worden ingelicht.

U kunt daarbij aan de taxateur vragen om een management samenvatting, zo zijn accountant, RvC en bestuur op hoofdlijnen deelgenoot van de bevindingen uit de taxaties.

## 6 Gebruik van taxatiegegevens in de jaarrekening

### 6.1 Vergelijkende cijfers accountant

De marktwaarde in verhuurde staat moet worden opgevoerd in de jaarrekening. Over de vergelijkende cijfers van voorgaande jaren van atypisch vastgoed volgt een aparte Q&A zodra de werkwijze met de accountants is afgestemd.

### 6.2 Evaluatie van taxatieproces

Evalueer het taxatieproces met direct betrokkenen en formuleer uitgangspunten ter verbetering. Formuleer een opzet om objectgegevens de komende jaren te verbeteren, bijvoorbeeld door deze te actualiseren gedurende reguliere inspecties.

## 7 Gebruikte bronnen

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 2018  
Waarderingshandboek Handboek modelmatig waarden marktwaarde.  
Actualisatie peildatum 31 december 2018
- NRVT 2018 Reglement
- NRVT 2018 Addendum grootzakelijk vastgoed
- NRVT 2016 Aannemelijkheidsverklaring NRVT

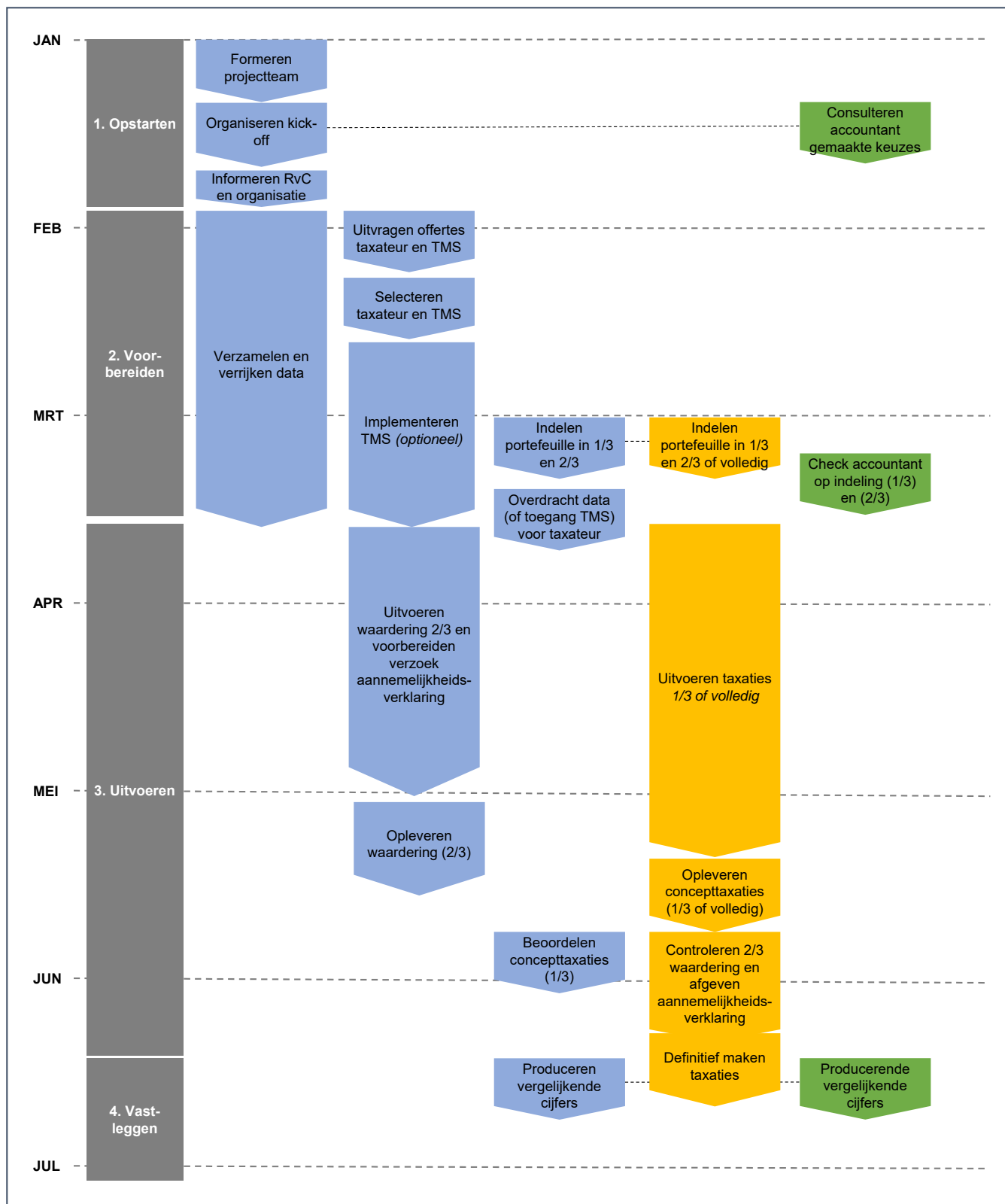
Handige links:

- <http://www.nrvt.nl/faqs/vragen-over-regelging/>
- [www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/](http://www.nrvt.nl/vind-een-taxateur/)
- [www.kadaster.nl/woningcorporaties](http://www.kadaster.nl/woningcorporaties)
- [www.kadaster.nl/-/verrijking-van-vastgoedbestanden](http://www.kadaster.nl/-/verrijking-van-vastgoedbestanden)
- [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)
- [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)
- [www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/](http://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/)

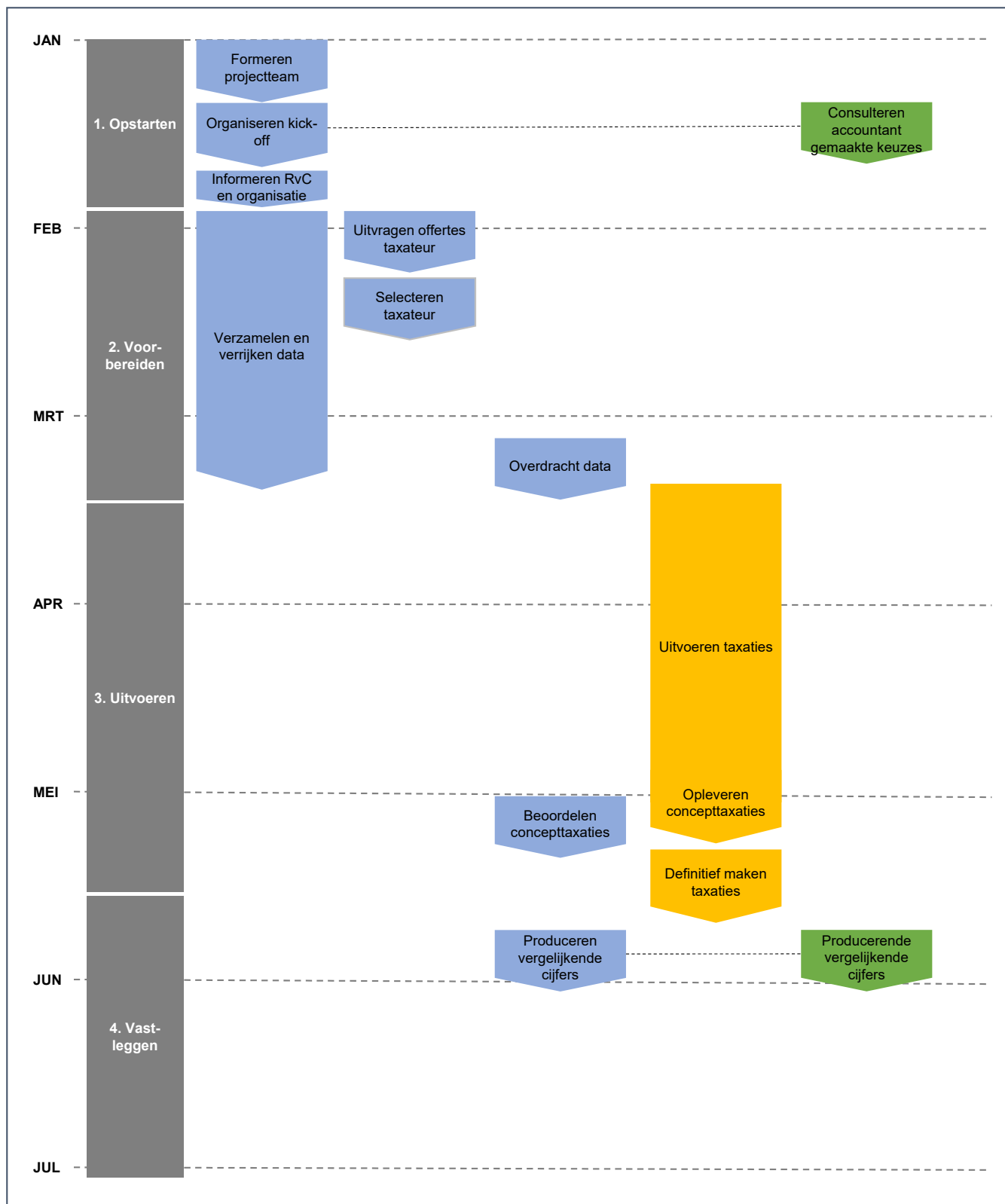
## 8 Overzicht bijlagen

- Bijlage 1 Schema full-taxatieproces
- Bijlage 2 Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden
- Bijlage 3 Schema full-verplichting
- Bijlage 4 Offerteaanvraag taxateurs
- Bijlage 5 Checklist offerte taxateurs
- Bijlage 6a Verklaring onderzoeksverplichting
- Bijlage 6b Delen kadastrale, bestemming- en milieugegevens
- Bijlage 7 Minimale rapportage vereisten vanuit NRV
- Bijlage 8 Overzicht leveranciers taxatie management systemen

## Schema implementatie full-taxatieproces (1/3) – (2/3) variant



## Schema implementatie full-taxatieproces 100% extern



## Bijlage 2: Overzicht krimp- en aardbevingsgebieden

Krimpgebieden	
Regio	Gemeente
Eemsdelta	Appingedam
	Delfzijl
	Eemsmond
	Loppersum
Oost-Groningen	Menterwolde
	Oldambt
	Pekela
	Stadskanaal
	Veendam
	Westerwolde
De Marne	De Marne
Parkstad Limburg	Brunssum
	Heerlen
	Kerkrade
	Nuth
	Landgraaf
	Onderbanken
	Simpelveld
	Voerendaal
Maastricht-Mergelland	Eijsden-Margraten
	Gulpen-Wittem
	Maastricht
	Meerssen
	Vaals
	Valkenburg aan de Geul
Westelijke Mijnstreek	Beek
	Schinnen
	Sittard-Geleen
	Stein
Zeeuws-Vlaanderen	Hulst
	Sluis
	Terneuzen
Achterhoek	Aalten
	Bronckhorst
	Berkelland
	Doetinchem
	Montferland
	Oost Gelre
	Oude IJsselstreek
	Winterswijk
Noordoost Fryslân	Achtkarspelen
	Dantumadiel
	Dongeradeel
	Ferwerderadiel
	Kollummerland C.A.
	Tytsjerksteradiel

Aardbevingsgebied: Regio <sup>16</sup>	Gemeente	Buurt
Eemsdelta	Appingedam	Appingedam-Centrum
		Appingedam-Oost
		Appingedam-West
		Verspr.h. Damsterdiep en Eemskanaal
		Verspr.h. ten zuiden van Eemskanaal
		Verspr.h. ten N. van het Damsterdiep
	Delfzijl	Delfzijl-Centrum
		Delfzijl-Noord
		Termunterzijl
		Farmsum
		Delfzijl-West
		Tuikwerd
		Woldendorp
		Termunten
		Borgsweer
		Verspreide huizen Termunten
		Fivelzigt
		Meedhuizen
		Uitwierde
		Verspr.h. Eemskanaal (ten zuiden)
		Wagenborgen
		Verspreide huizen Wagenborgen
		Bierum
		Spijk
		Holwierde
		Godlinze
	Losdorp	
	Krewerd	
	Verspreide huizen Bierum	
	Eemsmond	Uithuizen
		Uithuizermeeden
		Oudeschip
		Warffum
		't Lage van de Weg
		Verspreide huizen in de nieuwe polders
		Overige verspreide huizen
Oosternieland		
Roodeschool		
Oosteinde		
Hooilandseweg		
Hefswal		
Oldenzijl		
Verspreide huizen Uithuizermeeden		
Kantens		
Zandeweer		
Rottum		
Stitswerd		

<sup>16</sup> Bron: CBS, Woningmarktontwikkelingen rondom het Groningenveld, Methodenrapport, Bijlage 1, Risicogebieden met een laag, gemiddeld en hoog aandeel schade (2017)



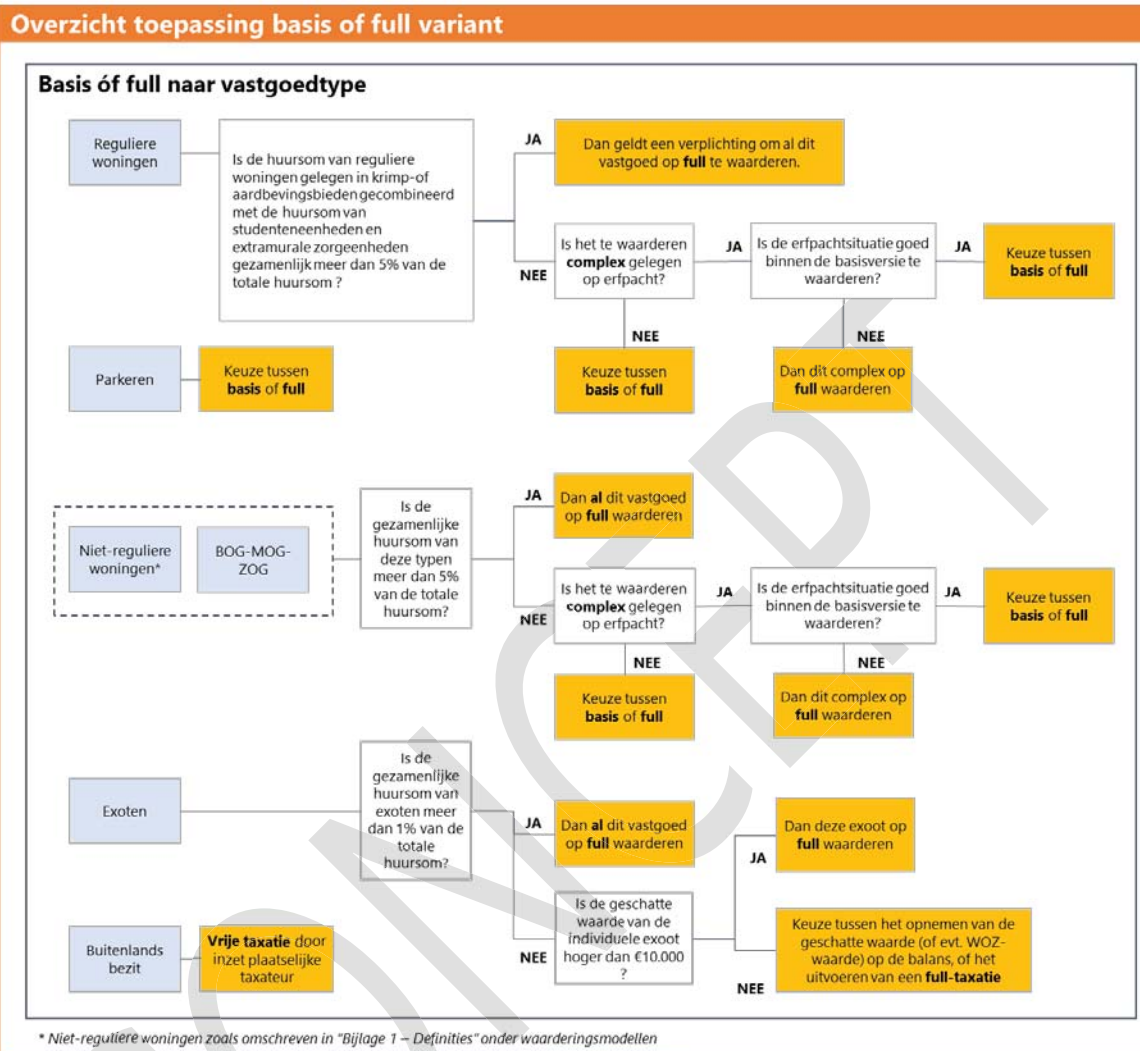
Aardbevingsgebied: Regio <sup>16</sup>	Gemeente	Buurt	
		Doodstil Eppenhuizen Verspreide huizen Kantens Usquert Verspreide huizen in de nieuwe polders Overige verspreide huizen Verspreide huizen Warffum	
	Loppersum	Middelstum Loppersum Garrelsweer Wirdum Wirdumerdraai Verspr.h. Eemskanaal en Damsterdiep Verspr.h. ten N. van het Damsterdiep Stedum Westeremden Garsthuizen (gedeeltelijk) Verspr.h. Stedum inclusief Startenhuizen Westerwijtwerd Huizinge Toornwerd Verspreide huizen Middelstum 't Zandt Zeerijp Zijldijk Leermens Oosterwijtwerd Enum Verspreide huizen 't Zandt	
	Oldambt	Nieuwolda Nieuw-Scheemda 't Waar Hamrikkerweg Verspreide huizen Oosteind Verspreide huizen Nieuwolda	
	Overig Groningen	Midden-Groningen	Noorderpark Beukemabuurt Martenshoek Stadshart-Noord Sporstraat en Kieldiep Gorecht-West Woldwijck-West Woldwijck-Midden Gorechtpark-Oost Kiel-Windeweer Recreatiegebied Meerwijck Polder Wolfsbarge Kropswolde Foxhol

Aardbevingsgebied: Regio <sup>16</sup>	Gemeente	Buurt
		Magrietpark
		Westerpark
		Burg. van Royenstraat en omgeving
		Woldwijck-Oost
		Zuiderpark
		De Vosholen-West
		Kalkwijk-Zuid
		Polder Kropswolde
		Kropswolderbuitenpolder
		Foxholsterbosch
		Industriegebied Winschoterdiep
		Westerbroek
		Waterhuizen
		Boswijck-West
		Boswijck-Oost
		Oosterpark
		Industriegebied Martenshoek
		De Dreven
		Westerbroekstermolenpolder
		Sappemeer-Oost
		Compagniesterpark
		De Vosholen-Oost
		Nieuw Woelwijck
		Polder De Nijverheid
		Sappemeer-Noord
		Verspreide huizen in het Westen
		Verspreide huizen in De Zanden
		Verspr.h. ten noorden van Siddeburen
		Verspr.h. ten oosten van Hamweg
		Slochteren
		Kolham
		's-Gravenschans en Ruiten
		Rengerslaan
		Knijpslaan
		Froombosch
		Verspr.h. ten oosten van Slochteren
		Verspreide huizen ten zuiden van Kolham
		Verspreide huizen in de Hooilandspolder
		Schildwolde
		Hellum
		Meenteweg
		Verspr.h. ten noorden van Het Siep
		Siddeburen
		Oudeweg en Hoofdweg en Oostwolderweg
		Steendam
		Tjuchem
		Verspr.h. in het Siddebuursterveen
		Harkstede
		Scharmer
		Hamweg

Aardbevingsgebied: Regio <sup>16</sup>	Gemeente	Buurt
		Borgweg (gedeeltelijk)
		Overschild
		Verspreide huizen Overschild
		Zuidbroek
		Muntendam met Oude Verlaat
		Borgercompagnie (gedeeltelijk)
		Heiligelaan
		W A Schottenweg
		Noordbroek
		Tussenklappen
		Tripscompagnie
		Uiterburen
		Westeind
		Verspreide huizen Zuidbroek
		Stootshorn
		Verspreide huizen Noordbroek
		Winsum
	Obergum	
	Ripperda	
	Feerwerd	
	Garnwerd	
	Verspreide huizen Ezinge	
	Baflo	
	Rasquert	
	Sauwerd	
	Winsum	
	Potmaar	
	De Brake	
	Verspreide huizen Winsum	
	Den Andel	
	Tinallinge	
	Saaxumhuizen	
	Verspreide huizen Baflo	
	Bedum	Adorp
		Wetsinge
		Verspreide huizen Adorp
		Bedum
		Verspreide huizen Bedum
		Zuidwolde
		Verspreide huizen Zuidwolde
		Onderdendam
	Verspreide huizen Onderdendam	
	Ten Boer	Noordwolde
		Verspreide huizen Noordwolde
		Ten Boer
Garmerwolde		
Thesinge		
Sint-Annem		
Achter-Thesinge en Bovenrijge		
Verspr.h. ten noorden van het Eemskanaal		

Aardbevingsgebied: Regio <sup>16</sup>	Gemeente	Buurt
		Ten Post
		Winneweer (gedeeltelijk)
		Woltersum
		Wittewierum
		Lellens
		Verspr.h. ten noorden van het Eemskanaal
	Haren	Haren
		Oosterhaar
		Hemmen
		Onnen
		Verspreide huizen Onner Esch
	Zuidhorn	Oldehove
		Overige verspreide huizen
		Aduard
		Den Ham
Verspreide huizen Aduard		
Saaksum		
De Marne	De Marne	Wehe-Den Hoorn-West
		Leens
		Warfhuizen
		Zuurdijk
		Kloosterburen
		Kruisweg
		Mensingeweer
		Wehe-Den Hoorn-Oost
		Verspreide huizen Leens
		Eenrum
		Pieterburen
		Westernieland
		Kaakhorn
		Verspreide huizen Oude Land
		Verspreide huizen in het Noorden
		Kleine Huisjes
		Verspreide huizen Kloosterburen
		Schouwerzijl
Molenrij		

## Bijlage 3: Overzicht toepassing basis of full



## Bijlage 4: Offerteverzoek aan taxateur

ADRESBLOK 1

ADRESBLOK 2

Betreft: Offerteaanvraag taxateur full-taxatie

Datum: **DATUM**

Plaats: **PLAATS**

Geachte **NAAM**,

Met de invoering van het waarderingshandboek 2018 zijn wij als woningcorporatie verplicht een full-taxatie uit te voeren voor een derde deel van ons bezit [**KEUZE** gelegen in krimp- of aardbevingsgebieden / extramuraal zorgvastgoed / studenteneenheden].

Middels deze brief verzoeken wij u een offerte uit te brengen om als externe taxateur ons te ondersteunen in het uitvoeren van de full-taxatie voor dit bezit.

In het taxatieproces gaan wij uit van de **KEUZE** (1/3)-(2/3) variant / volledige variant. **VERWIJDER DAARNA DE TEKST BIJ:** (1) of (2)

(1) Dit betekent dat wij voor 1/3 deel van onze portefeuille een full-taxatie wensen en voor 2/3 deel zelf een waardering uitvoeren en deze middels een aannemelijkheidsverklaring door u willen laten toetsen.

**OF**

(2) Dit betekent dat wij middels een full-taxatie al het vastgoed dat wij moeten taxateren door u willen laten taxeren.

Het bezit dat wij middels de full-versie willen laten taxeren bestaat:

- Circa **AANTAL** waarderingscomplexen met in totaal **AANTAL** verhuureenheden
- De verdeling tussen EGW / MWG is circa **AANTAL**: **AANTAL**
- Onze gemiddelde complexgrootte is **AANTAL** vhe
- **AANVULLING**: specifieke complexen die van belang zijn om te noemen.
- **AANVULLING**: verwijzen naar document dat u eventueel meezendt om portefeuille nog beter te duiden

Wij beschikken over de basisinformatie over de taxeren complexen. De gebruikersoppervlakte hebben wij bepaald **KEUZE** conform NEN 2580 / metrages vanuit BAG viewer / metingen energielabel. De informatie die gewenst is vanuit het kadaster, bestemmingsplan en milieuaspecten **KEUZE**: hebben we zelf opgevraagd en geanalyseerd / verzoeken wij u op te vragen en te analyseren.

Aangezien wij voor 1 juli 2019 onze jaarverslaggeving gereed moeten hebben koersen wij op het opleveren van de definitieve taxatie voor **DATUM**. Dit maakt dat wij u vragen of u in de gelegenheid bent om tussen **periode** en **periode** voor ons de full-taxatie te verzorgen.

Het is van belang dat de taxatie conform de daartoe gestelde eisen van het NRVT en het waarderingshandboek worden uitgevoerd. Daarom vragen wij u expliciet of u zich hieraan confirmeert. Zoals het er nu naar uitziet beslaan uw werkzaamheden:

1. Met ons en onze accountant afspraken maken over het te voeren taxatieproces (conform de eisen die het NRVT daaraan stelt).
2. **OPTIONEEL**: Met ons gezamenlijk indelen van onze complexen in de twee categoriën (te taxeren bezit (1/3) en te toetsen waarderungen (2/3)).
3. Uitvoeren van de full-taxatie voor het (1/3) deel
4. Beoordelen van onze waarderungen van het (2/3) deel en het verstrekken van een aannemelijkheidsverklaring.
5. **OF**: het taxeren van al het vastgoed
6. Definitief maken van de taxaties en opleveren van taxatierapport en aannemelijkheidsverklaringen.

Concreet vernemen wij graag van u:

- Op welke manier u kunt voldoen aan onze gestelde vragen
- Of u beschikt over de juiste kwalificaties om de taxatie en aannemelijkheidsverklaring uit te voeren.
- **OPTIONEEL**: Of u ons kunt ondersteunen in het indelen dat ons bezit in een representatief (1/3) deel en te toetsen (2/3) deel. Of u een aannemelijkheidsverklaring wilt afgeven voor het 2/3 deel dat wij waarderen wordt.
- Uw beschikbaarheid en verwachte doorlooptijd
- Wij verwachten dat de door u geleverde taxaties worden opgesteld conform de hiervoor geldende voorschriften vanuit het Ministerie van BZK (zie Handboek Marktwaardering actualisatie 2018) en de geldende voorschriften van het NRVT.

Graag vernemen wij van u naast uw kwalitatieve aanbieding ook een prijs per waarderingscomplex en een totaalprijs voor de opdracht.

Met vriendelijke groet,

**NAAM**

## **Bijlage – Checklist offerte taxateurs**

### **Algemene zaken:**

- Kwaliteit (mate waarin taxateur voldoet aan uw aanvraag)
- Conformiteit aan het NRVV of vergelijkbare beroepsregels
- Beschikbaarheid en betoonde flexibiliteit gedurende taxatieproces
- Prijsstelling (in relatie tot kwaliteit)
- Ervaring (heeft taxateur ervaring met de waardering op marktwaarde van verhuurd (corporatie-)vastgoed?)
- Geografische kennis (is de taxateur bekend in uw regio?)
- Onderbuikgevoel (bij welke partij voelt u zich comfortabel?)

### **Formele zaken:**

1. Benoeming en status van de taxateurs
  - 1.1 Taxateur
  - 1.2 Plausibiliteitstoets
  - 1.3 Opdrachtgever
  - 1.4 Kwalificaties
  - 1.5 Onafhankelijkheid
2. Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers
3. Onderwerp en doel van de taxatie
  - 3.1 Doel
  - 3.2 Te taxeren belang
  - 3.3 Onderwerp
  - 3.4 Waarderingsgrondslag (type taxatie)
  - 3.5 Taxatiedatum
4. Aard en omvang van de onderzoeken
5. Planning
6. Uitgangspunten
7. Eventuele bijzondere uitgangspunten
8. Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie
9. Conformiteit met IVS, NRVV of anderszins
10. Beschrijving van het rapport
11. Honorarium
12. Klachtenprocedure
13. Algemene voorwaarden
14. Opdrachtverstrekking



## 16. Bijlage 6a: Voorbeeldverklaring Onderzoeksverplichtingen

### 1. Inleiding

Oprachtgever heeft opdrachtnemer opdracht gegeven om een taxatierapport op te stellen dat voldoet aan de wet- en regelgeving zoals nader omschreven in artikel 35 lid 2 van de Woningwet, die op 1 juli 2015 is ingegaan. Hierin is opgenomen dat toegelaten instellingen (hierna te noemen: TI) in het kader van de jaarrekening, het vastgoed in exploitatie dienen te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde, overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015 heeft in artikel 31 nadere uitwerking gegeven aan het genoemde wetsartikel, dit heeft geresulteerd in het 'Handboek modelmatig bepalen marktwaarde', kortweg: Handboek. TI, waartoe ook opdrachtgever behoort, kunnen bij de uitvoering van de taxatie kiezen voor een waardering volgens de 'basisversie' of voor een waardering volgens de 'full-versie'. De full-versie is in sommige gevallen verplicht. Voor opdrachtgever is een taxatie volgens de full-versie van toepassing voor de jaarrekening van 2018, op vrijwillige basis en/of verplichte basis.

De waardering op basis van de full versie met de genoemde vrijheidsgraden vereist de inschakeling van een externe taxateur. De externe taxateur dient aangesloten te zijn bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of daarmee vergelijkbare beroeps- en gedragsregels te hanteren. In haar reglementen (vastgesteld op 1 juli 2018) schrijft de NRVT voor dat er twee type taxaties worden onderscheiden: een volledige taxatie of een hertaxatie. Het NRVT schrijft daarbij voor dat een hertaxatie uitsluitend kan worden uitgevoerd indien er in de voorgaande 36 maanden tenminste één volledige taxatie door hetzelfde taxatiebedrijf is uitgevoerd. De verwijzing naar volledige taxatie en hertaxatie komt hier uit voort. Bij deze vormen van taxatie zijn op basis van de NRVT reglementen verschillende rapportagevereisten van toepassing. Deze zijn opgenomen in de bijlagen van het Handboek. NRVT onderscheidt tevens een 'markttechnische update' in haar reglementen, daarvoor worden geen rapportagevereisten voorgeschreven. Daarnaast heeft NRVT een handreiking voor de 'aannemelijkheidsverklaring' gepubliceerd op haar website. Ook hiervoor zijn geen rapportagevereisten voorgeschreven. Indien opdrachtgever tevens gebruik maakt van markttechnische updates en/of aannemelijkheidsverklaringen, dan geldt het onderstaande ook voor deze rapportagevormen.

Bij het uitvoeren van de full-taxatie volgens het Handboek wordt volgens de reglement definities van NRVT een "wettelijke taxatie" uitgevoerd. In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een professionele taxatiedienst (PTD) waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten. De taxateur mag in dit kader daarom van de reglementen van het NRVT afwijken voor onder meer de onderdelen die betrekking hebben op de kadastrale recherche, het titelonderzoek en de milieuaspecten. Ook de onderdelen die betrekking hebben op omschrijvingen van het gebouw en de omgeving vallen hier onder. Indien er bij de toegelaten instellingen documentatie beschikbaar is waarop de taxateur kan steunen, kan in de rapportage van de taxateur naar die documentatie worden verwezen. Hierbij is wel vereist dat de taxateur de waarde mede heeft gebaseerd op die informatie. Dit hoeft niet perse de fysieke broninformatie van de corporatie zelf te zijn, maar kan ook een verklaring van de corporatie betreffen dat het vastgoed voldoet aan de vigerende bestemming, dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van milieu en dat het vastgoed niet verder bezwaard is met zakelijke rechten. In deze gevallen bepaalt de taxateur of de verstrekte informatie en/of verklaring voldoende aannemelijk is en worden de overwegingen hierbij vermeld in het taxatierapport. De betreffende informatie of verklaring dient ook toegankelijk te zijn voor Autoriteit woningcorporaties en de accountant. De taxaties in het kader van de full versie in 2018 dienen ten minste te voldoen aan de verplichte onderdelen van een "hertaxatie" conform de reglementen van het NRVT in het Addendum Grootzakelijk Vastgoed op Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed. Alle niet verplichte onderdelen uit genoemd reglement zijn optioneel of ter beoordeling aan de taxateur op basis van de

informatie/verklaring van de woningcorporatie. Dit geldt ook als er in de afgelopen drie jaar geen “volledige taxatie” van het vastgoed heeft plaatsgevonden.

## **2. Toelichting en gehanteerde uitgangspunten**

Indien gewenst kan de voor opdrachtgever optredende taxateur/opdrachtnemer een nadere toelichting geven op de te volgen werkwijze. Hierna volgt op hoofdlijnen een toelichting bij de gemaakte keuze en gehanteerde uitgangspunten.

In het exceldocument ‘bijlage bij verklaring onderzoeksverplichtingen opdrachtgever, versie 2018’ wordt de informatie met betrekking tot de genoemde items door de taxateurs uitgevraagd op complexniveau. Het Kadaster is niet in staat om de gegevens op dit niveau aan te leveren. De uitvraag van de TI aan het Kadaster vindt plaats op basis van een separaat document. De TI is er zelf verantwoordelijk voor dat de informatie voor de taxaties uiteindelijk kan worden weergegeven op complexniveau.

### Afmetingen

Gezien de grote invloed die onjuiste afmetingen (GO bij woningen, BVO/VVO bij bedrijfsmatig vastgoed) hebben op de geschatte marktwaarde hebben deze de hoogste prioriteit. Op basis van het Handboek 2018 mogen de gebruiksoppervlakten (GO) van woningen tot 2021 aan het BAG-register worden ontleend, daarna is inmeting op basis van NEN 2580 verplicht. Dringend advies is echter om NEN 2580 zo spoedig als mogelijk te volgen. Afmetingen voor alle overige vastgoedtypen (niet zijnde woningen) dienen reeds beschikbaar te zijn.

### Te taxeren belang

Eveneens van grote invloed is het te taxeren belang: is er sprake van volle eigendom of is er sprake van een erfpachtrecht? Indien dat het geval is: welke vorm is toegepast, welke looptijden kennen de afspraken en welke verplichtingen (bijvoorbeeld canonbetaling) zijn actueel? Deze informatie is niet gestandaardiseerd beschikbaar vanwege de enorme diversiteit aan afspraken en kan daarom uitsluitend worden afgeleid uit de onderliggende akten: akte van levering, uitgifte van erfpacht etc. De TI dient deze documenten zelf te raadplegen (via het Kadaster) om de gewenste informatie daaruit af te leiden.

### Verplichtingen bij verkoop

In veel gevallen is er tussen de TI en lokale overheid een afspraak gemaakt voor de situatie waarin woningen aan de corporatiesector worden onttrokken, bijvoorbeeld bij complexgewijze verkoop aan een commerciële belegger. Daarbij valt te denken aan verplichtingen tot een afdracht per woning door de TI aan de overheid, vaak gaat het daarbij om significante bedragen. Dergelijke afspraken zijn niet altijd beschikbaar in akten van levering of erfpacht, en zijn dan dus niet openbaar. Opdrachtnemer/taxateur is in dergelijke gevallen volledig afhankelijk van de TI voor wat betreft de beschikbare informatie. Het uitgangspunt is daarom nadrukkelijk dat dergelijke afspraken niet bestaan, tenzij de TI deze aan taxateur levert.

### Splitsing in appartementsrechten

Ook kosten voor splitsing in appartementsrechten kunnen relatief veel invloed uitoefenen op de marktwaarde van een object, daarnaast is het bestaan van een Vereniging van Eigenaren (VVE) van invloed op het in te schatten risicoprofiel. Deze informatie is door het Kadaster te ontsluiten (op eenheidsniveau).

### Objectbelemmeringen

Het Kadaster hanteert een veelheid aan objectbelemmeringscodes. In de praktijk komt een deel daarvan nauwelijks voor en/of is de invloed van de belemmering nihil. De TI dient zelf via het Kadaster te achterhalen of er mogelijk sprake is van waarde beïnvloedende codes. Bij twijfel overlegt de TI met taxateur.

### Bestemmingsplan

Het uitgangspunt voor alle taxaties is in beginsel dat het gebruik op de waardepeildatum niet strijdig is met de vigerende bestemmingsplanvoorschriften. Deze informatie is door het Kadaster te

ontsluiten (op eenheidsniveau): het Kadaster is in staat om de 'enkelbestemming' aan te leveren.

#### Milieu

Milieuaspecten tenslotte genieten dienen tenslotte ook in het oordeel van de taxateur te worden betrokken. Het bevoegd gezag ([www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)) is daarvoor momenteel nog de te hanteren bron. Deze gegevens worden (op termijn) ook via het Kadaster ontsloten.

Op grond van de NRVV-reglementen dienen onderzoeken bij alle volledige- en hertaxaties te worden uitgevoerd, bij markttechnische updates is deze verplichting er niet. De taxatiecyclus die het Handboek beoogt voorziet in een volledige taxatie van elk complex (minimaal) eens per 3 jaar. Afgesproken is daarom dat corporaties de gestandaardiseerde uitvraag aan het Kadaster ook minimaal aan het Kadaster voorleggen in het geval van een volledige- of hertaxatie, gemiddeld dus eens per 3 jaar. Optioneel kan de uitvraag ook jaarlijks voor alle complexen aan het Kadaster worden gedaan.

### **3. Verklaring**

Opdrachtgever verklaart met betrekking tot:

- Afmetingen;
- Te taxeren belang;
- Verplichtingen bij verkoop;
- Splitsing in appartementsrechten;
- Objectbelemmeringen;
- Bestemmingsplan;
- Milieu

het excel-document 'bijlage bij verklaring onderzoeksverplichtingen opdrachtgever, versie 2018', dat onlosmakelijk aan deze verklaring is verbonden, naar eer en geweten en naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld. De conclusies uit het onderzoek zijn vastgelegd in het dossier van opdrachtgever en als zodanig verwerkt in de te hanteren taxatiesoftware.

### **4. Ondertekening**

Deze verklaring verwijst naar de tussen door opdrachtgever op ..... ondertekende en de door opdrachtnemer op ..... ondertekende opdrachtvoorwaarden. De verklaring is namens opdrachtgever opgesteld door:

..... (Naam bevoegde vertegenwoordiger  
opdrachtgever)

..... (Functieomschrijving vertegenwoordiger)

..... (Datum en plaats)

..... (Handtekening vertegenwoordiger)

## Bijlage 7: Rapportage vereisten vanuit NRVT

Rapportage vereisten	Volledige taxatie	Hertaxatie	Full taxatie handboek
<b>Opdracht</b>			
Benoeming identiteit van de Opdrachtgever	x	x	x
Identiteit van de Taxateurs	x	x	x
Kwalificatie van de Taxateurs	x	x	x
Verklaring onafhankelijkheid / eerdere betrokkenheid bij het object, objectiviteit ten opzichte van de taxatie-Opdracht	x	x	x
Doel van de taxatie	x	x	x
Type taxatie (volledige taxatie, hertaxatie, update, waarde-advies)	x	x	x
Verwijzing Opdrachtbrief afspraken tussen Opdrachtgever en Taxateur	x	x	x
Instructies van de cliënt of ieder ander die betrokken is bij de taxatie	x	x	x
Bevestiging taxatie conform welke Standaarden (IVS/ EVS/ RICS etc.)	x	x	x
<b>Identificatie van het te taxeren object op basis van opdracht</b>			
Het onderwerp van de taxatie (met omschrijving)	x	x	x
Type object	x	x	x
Gebruik van het object (eigen gebruik/ belegging)	x	x	x
Te taxeren belang	x	x	x
<b>Taxatie</b>			
Waardepeildatum	x	x	x
Gebeurtenissen na inspectiedatum en na de waardepeildatum	x	x	x
Datum inspectie	x	x	x
Mate van inspectie ter plaatse	x	x	x
Definitie van de getaxeerde waarde	x	x	x
Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden	x	x	x
Gebruikte valuta (Euro)	x	x	x
Gehanteerde taxatiemethodiek	x	x	x
Verklaring controlerend taxateur	x	x	x
Uitgangspunten	x	x	x
Bijzondere uitgangspunten	x	x	x
<b>Juridisch</b>			
Kadastrale recherche	x	u	u
Titelonderzoek/ zakelijke rechten	x	u	u
Eigendomssituatie/ erfpachtoomschrijving	x	u	u
Bestemming en gebruiksmogelijkheden	x	u	u
<b>Milieuaspecten</b>			
Milieuaspecten	x	u	u
<b>Specificaties fysieke aard object</b>			
Globale omschrijving	x	u	u
Oppervlakten conform NEN 2580/ aantallen p.p. etc.	x	u	u
Globale beschrijving bouwaard, installaties, materiaalgebruik en indeling van het object etc.	x	u	u

<b>Locatie</b>			
Stand en ligging	x	u	u
Bereikbaarheid	x	u	u
Locatieomschrijving	x	u	u
<b>Huursituatie</b>			
Gebruikssituatie	x	x	x
Overzichtelijke actuele huurlijst (identiteit huurders, opp VVO m <sup>2</sup> , expiratedatum, leegstand etc.)	x	x	x
Bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges etc.)	x	x	x
Bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten, sideletters en allonges per huurder	x	x	x
<b>Courantheid</b>			
Locatiebeoordeling	x	u	u
Objectbeoordeling	x	u	u
Mate van verhuurbaarheid/ gebruik met motivatie (beschrijving)	x	x	x
Mate van verkoopbaarheid met motivatie (beschrijving)	x	x	x
<b>Risico-analyse</b>			
SWOT-analyse	x	x	x
<b>Markt</b>			
Marktvisie algemeen	x	-	-
Marktvisie lokaal/ regionaal	x	-	-
Referentietransacties:	x	x	x
verhuurtransacties / aanbod verhuur	x	x	x
verkoop- en beleggingstransacties	x	x	x
<b>Toelichting op de waardering</b>			
Omschrijving toelichting op de waardering (taxatiebenadering)	o	o	o
<b>Evaluatie</b>			
Back-testing: Verklaring t.o.v. laatst bekende taxatie indien voorhanden en transparant	o	o	o
<b>Onzekerheid taxatie</b>			
Als gevolg van informatievoorziening	o	-	-
Als gevolg van gebrek marktinformatie	o	-	-
Marktomstandigheden	o	-	-
Algemene taxatie-onnauwkeurigheid	o	-	-
<b>Bronvermelding en mate van onderzoek</b>			
Lijst bronvermelding (ontvangen informatie en eigen onderzoek Taxateur)	x	u	u
<b>Definities en beschrijving o.a.</b>			
Marktwaaarde	x	x	x
Markthuur	x	x	x
Omschrijving taxatiebenadering (BAR, NAR, DCF etc.)	x	x	x
<b>Algemene voorwaarden/ uitgangspunten</b>			
Algemene uitgangspunten ten aanzien van onderhoud, milieu, gebruik, BTW en ontvangen informatie	x	x	x

X = verplicht

O = optioneel, indien van toepassing

U = uitgangspunt op basis van / verwijzing naar vorige volledige taxatie (bij hertaxatie) óf op basis van / verwijzing naar informatie / verklaring van corporatie (bij handboek)

## Bijlage 8 – Alfabetisch overzicht leveranciers taxatie management systemen

---

Onderstaande alfabetische lijst van TMS-leveranciers is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Als u aanvullingen of toevoegingen hebt, vernemen we dat graag via [postbusmarktwaardering@minbzk.nl](mailto:postbusmarktwaardering@minbzk.nl)

---

### **Aareon**

Aareon Nederland B.V.  
Cornelis Houtmanstraat 36  
7825 VG Emmen  
+31 591 630 111  
[info@aareon.nl](mailto:info@aareon.nl)  
<https://www.aareon.nl/Oplossingen.12.html>

### **Fincasa REIMS**

Fincasa Group  
Mercury 243  
3769 KD Soesterberg  
T +31(0) 346 352 943  
[info@fincasa.nl](mailto:info@fincasa.nl)  
<http://www.fincasa.nl/REIMS>

### **Flux**

FLUX  
Krijn Taconiskade 282  
1087 HW Amsterdam  
Telefoon: 085 401 63 70  
[info@flux.nl](mailto:info@flux.nl)  
<http://www.flux.nl/woningcorporatie-module/>

**Razzudock - Kabana**

Kabana Vastgoed

Nevelgaarde 40 (1.09)

3436 ZZ Nieuwegein

030 687 81 55

[info@kabana-vastgoed.nl](mailto:info@kabana-vastgoed.nl)

<http://www.kabana-vastgoed.nl/software.html>

**Reasult**

Reasult

Pascalstraat 15

6716 AZ Ede

+31 (0)318 - 67 29 30

[info@reasult.com](mailto:info@reasult.com)

<http://www.reasult.com/nl/oplossingen/voor-woningcorporaties-waarderen-op-marktwaarde.html>

**TMS - Ortec Finance**

Ortec Finance

Boompjes 40

3011 XB Rotterdam

+31 10 700 50 00

[info@ortec-finance.com](mailto:info@ortec-finance.com)

<http://nl.ortec-finance.com/Real-Estate-Valuation/Market-Value-in-Rented-state.aspx>