

## Aanbeveling: definitie externe taxaties en frequentie taxatie

### **Inleiding**

In het kader van de ROZ/IPD Vastgoedindex vindt periodiek een taxatie van de complexen plaats. Nu kunnen taxaties onderling nogal verschillen. De vaststelling van een waarde is mede afhankelijk van het doel waarvoor dit geschiedt. Bovendien bestaan er verschillen in de gedetailleerdheid van onderbouwing en methodiek van taxaties. Hierdoor ontstaat het gevaar dat op deze wijze onvergelykbare grootheden in de Index terechtkomen. Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om taxatierichtlijnen voor te schrijven die zowel voor interne als externe taxaties gevolgd dienen te worden.

In de taxatierichtlijnen is een hoofdstuk opgenomen over soorten taxaties, externe en interne taxaties en de frequentie. Na een inventarisatie door de taxatiewerkgroep blijkt dat er toch ook nog andere soorten taxaties gebruikt te worden door de deelnemers waarbij de discussie speelt of deze tussenvormen de status intern of extern hebben.

### **Doel**

De werkgroep taxaties wil de taxatierichtlijnen completeren met de extra soorten taxatievormen die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen. Daarnaast een definitie geven van wat een externe taxatie is. Tenslotte de frequentie van de externe taxaties verhogen tot één maal per jaar (nu eens per 3 jaar extern) voor de ROZ/IPD Vastgoedindex met ingang van 1 januari 2010.

### **Soorten taxaties**

Bij de taxaties wordt onderscheid gemaakt in drie (hoofd)vormen:

1. Externe taxatie uitgevoerd door een externe taxateur, waaronder de volgende soorten taxaties vallen: full valuation, hertaxatie en markttechnische update uitgevoerd door de externe taxateur
2. Externe gevalideerde (intern uitgevoerd en extern gecontroleerd) taxatie. Deze taxatie moet aan alle volgende vereisten voldoen om de status van externe taxatie te krijgen:
  - a. Het taxatiemodel van de deelnemer dient bekend te zijn bij de taxateur en gevalideerd
  - b. Marktgegevens en andere inputgegevens zoals disconteringsvoet, markthuurl, leegwaarde (bij woningen), etc. zijn afkomstig van de externe taxateur
  - c. Handtekening externe taxateur voor de taxatiewaarde en overige outputgegevens
3. Interne taxatie door een interne taxateur.

### **Definitie: Wat is nu een externe taxatie?**

De taxatievormen 1 en 2 worden gedefinieerd als externe taxatie. Dit geldt dus voor de full valuation, hertaxatie en markttechnische update uitgevoerd door de externe taxateur. Het geldt ook voor de geïnventariseerde tussenvorm van taxaties die geïnclassificeerd kunnen worden als een Letter of Comfort of een taxatie door een externe taxateur met het interne rekenmodel van de deelnemer.

Een taxatie door een interne taxateur krijgt niet de status van een externe taxatie.

Voor de tussenvormen extrapolatie, indexatie en update geldt dat er weliswaar waardeberekeningen plaatsvinden maar niet met behulp van een taxatie.

## Definitie externe en interne taxateur

De deelnemers aan de ROZ/IPD Vastgoedindex verplichten zich om taxatieopdrachten met externe taxateurs af te sluiten waarin is vastgelegd dat er conform de Taxatierichtlijnen van de ROZ/IPD Vastgoedindex wordt getaxeerd.

Een externe taxateur is een persoon die beschikt over de nodige professionele kwalificaties, bekwaamheid, competentie en ervaring om een taxatie uit te voeren. Een externe taxateur is een taxateur die, tezamen met eventueel gelieerde partner(s), geen wezenlijke directe of indirecte banden met de opdrachtgevende onderneming of het onderwerp van de opdracht heeft. Om te mogen taxeren voor de ROZ/IPD Vastgoedindex dient de taxateur ingeschreven te zijn in het register van VastgoedCert of SCVM. Verder dient de taxateur op de hoogte te zijn en zich op de hoogte te blijven stellen van de Taxatierichtlijnen van de ROZ/IPD Vastgoedindex.

Een interne taxateur is een taxateur die in dienst is van de onderneming die registergoederen in eigendom heeft.

## Frequentie externe taxatie

In de meest recente versie van de GIPS uit 2005 wordt de aanbeveling gedaan om het vastgoed minimaal eens per 12 maanden te laten taxeren door een externe taxateur. Bij de uitgave van de nieuwe versie in 2010 wordt deze aanbeveling naar alle waarschijnlijkheid omgezet in een vereiste en komt een nieuwe aanbeveling waarin de frequentie voor externe taxaties wordt verhoogd tot eens per kwartaal.

De deelnemers aan de ROZ/IPD Vastgoedindex zijn verplicht om met ingang van 1 januari 2010 alle objecten jaarlijks extern te laten taxeren. Met ingang van 1 januari 2009 wordt dit sterk aanbevolen.

Voor de definitie van externe taxaties wordt naar bovenstaande uiteenzetting verwezen. Voor de frequentie geldt verder:

- De initiële taxatie voor elk object dient een "full valuation" te zijn, uitgevoerd door een externe taxateur.
- De markttechnische update, letter of comfort en taxatie met het interne rekenmodel moeten afgewisseld worden met "full valuations" of hertaxaties.
- In het geval van een hertaxatie of een markttechnische update is de aanbeveling dat de externe taxateur het object wel minimaal eens per jaar bezoekt.
- Om de drie jaar dient een "full valuation" te worden uitgevoerd
- Een "full valuation" is voorts verplicht bij:
  - Grootschalige renovatie (gebouwgebonden wijzigingen)
  - Bestemmingsplan herziening
  - Functiewijziging van het object.

Aanbevolen wordt om eens in de 3 jaar doch uiterlijk eens in de 5 jaar de vastgoedobjecten in de portefeuille te laten te rouleren van externe taxateur.