

# VERKLARING OPDRACHTGEVER ONDERZOEKSVERPLICHTINGEN HANDBOEK MODELMATIG WAARDEREN MARKTWAARDE 2016

## 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 2016, 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 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 bijlage 4 van het Handboek: "Rapportagevereisten NRVT". NRVT onderscheidt tevens een 'markttechnische update' in haar reglementen, daarvoor worden geen rapportagevereisten voorgeschreven. Daarnaast heeft NRVT onlangs 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 mag de taxateur 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 2016 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. Opdrachtgever verklaart hierbij het volgende.

## 2. Met betrekking tot:

- Kadastrale recherche;
- Titelonderzoek;
- Bestemmingsplanonderzoek;
- Milieuonderzoek;
- Gehanteerde afmetingen

wordt korthedshalve verwezen naar het schematische excel-overzicht, dat onlosmakelijk aan deze verklaring is verbonden. In dit overzicht wordt op taxatiecomplexniveau door opdrachtgever aangegeven welke documentatie aanwezig is in het dossier van opdrachtgever, en in welke mate deze documentatie is onderzocht.

De conclusies uit de onderzoeken zijn tevens vastgelegd in het dossier van opdrachtgever en als zodanig verwerkt in de te hanteren taxatiesoftware. Opdrachtnemer volgt in beginsel de conclusies van opdrachtgever en controleert de juiste verwerking ervan in de taxatiesoftware.

## 3. Algemene verklaring en ondertekening

In algemene zin verklaart opdrachtgever ter beschikking gestelde informatie correct en volledig is. Dit betreft onder meer informatie m.b.t. relevante afmetingen en huressentialia (of documenten waaruit deze gegevens dienen te worden afgeleid: bouwtekeningen/meetstaten, respectievelijk huurovereenkomsten, allonges, sideletters etc.)

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)

(ruimte voor eventuele toelichting)