

VERKLARING OPDRACHTGEVER ONDERZOEKSVERPLICHTINGEN HANDBOEK MODELMATIG WAARDEREN MARKTWAARDE 2017

1. Inleiding

Opdrachtgever 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 2017, 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 15 juni 2017) 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 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 2017 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. Uitwerking

Om opvolging te geven aan de hiervoor omschreven verplichtingen hebben vertegenwoordigers van woningcorporaties, kadaster en taxateurs diverse malen overleg gevoerd teneinde een voor alle partijen werkbare oplossing te bewerkstelligen. Daarbij zijn de relevante onderzoeks-items benoemd, is daar door de taxateurs een prioriteit aan toegekend en is tenslotte beoordeeld welke rol het Kadaster kan vervullen in het leveren van de gewenste informatie. Schematisch kan dat als volgt worden weergegeven.

Item	Prioriteit	Gereed voor jaarrekening ¹	Bron
1 Afmetingen	Hoog	2017	TI (BAG)
2 Te taxeren belang	Hoog	2017	TI (Kadaster)
3 Verplichtingen bij verkoop	Hoog	2017	TI (Gemeente)
4 Objectbelemmeringen	Normaal	2017	Kadaster
5 Splitsing	Normaal	2018	Kadaster
6 Bestemmingsplan	Laag	2017	Kadaster
7 Milieu	Laag	2018	Kadaster ²

¹ Advies, geen verplichting

² Het streven is milieugegevens in 2018 via Kadaster te ontsluiten, in 2017 nog niet mogelijk

3. 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 2017' 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.

In de meest ideale situatie is prioriteitsstelling niet nodig: alle gevraagde items zijn dan per direct (ten behoeve van de jaarrekening 2017) beschikbaar. In de praktijk zal dit voor de meeste TI echter niet haalbaar blijken te zijn. Aan taxateurs is daarom gevraagd om prioriteiten toe te kennen aan de gewenste informatie, en deze een plaats te geven in het 'groeipad' dat op basis van het Handboek 2016 werd aangereikt. Belangrijk uitgangspunt is daarom dat dit groeipad in de Handboeken 2017, 2018 en 2019 blijft gehandhaafd. De keuze voor de prioriteiten is door taxateurs gemaakt op basis van de geschatte invloed die de items (kunnen) hebben op de vast te stellen marktwaarde. Items met een hoge prioriteit (1, 2 en 3) hebben mogelijk een grote invloed, items met een normale tot lage prioriteit beïnvloeden de geschatte marktwaarde minder of mogelijk zelfs helemaal niet.

Ad 1. 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 2016 mogen de gebruiksoppervlakten (GO) van woningen tot 2019 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.

Ad 2. 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.

Ad 3. 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 doorgaans niet beschikbaar in akten van levering of erfpacht, en zijn 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.

Ad 4. 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).

Ad 5. 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. Taxateurs hebben, mede op basis van een steekproef in de portefeuilles van Woonstad, Portaal en De Keij onderstaande codes uit het 'codestelsel massale output AKR (versie 2.19)' als belangrijk aangemerkt. De geselecteerde codes zijn allen afkomstig uit paragraaf 2.9.1 en 2.9.2 van het genoemde document:

1. BZ = Zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht
2. BZD = Zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een deel van het perceel
3. KW = Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet Bodembescherming
4. KWD = Kennisgeving, vordering, bevel of beschikking Wet Bodembescherming op een deel van het perceel
5. MD = Met aandeel in mandelig perceel
6. MW = Besluit op basis van Monumentenwet 1988
7. MWI = Besluit op basis van Monumentenwet 1988 (in onderzoek)

De selectie heeft onder andere plaatsgevonden onder de volgende uitgangspunten:

- Het codestelsel bestaat uit twee gedeeltes: codes geldig vanaf 1 juli 2007 en codes geldig tot 1 juli 2007. Op deze datum is mede door de invoering van de WKPB (Wet Kenbaarheid Publiekrechtelijke Bependingen) dit codestelsel in overeenstemming gebracht de betekenis van de gebruikte codering. Codes die voor deze datum werden gebruikt kunnen nog voorkomen in de 'output', aangenomen wordt echter dat deze niet langer relevant zijn.
- Overige codes (niet zijnde de hierboven genoemde 7 codes) kunnen toch duiden op een situatie die van invloed kan zijn op de vast te stellen marktwaarde. Deze lijst is dus niet limitatief, en beoogt NIET om de verantwoordelijkheid voor de onderzoeksverplichting die geldt voor de corporatie op grond van het bovenstaande over te dragen aan taxateur.
- Ook in paragraaf 2.18: 'Zakelijk recht codes' bevinden zich relevante codes. De informatie die achter deze codes schuilgaat (informatie m.b.t. eigendom, erfpacht etc.) wordt echter uitgevraagd door taxateur aan corporatie op dezelfde wijze als in 2016 (in de kolommen met TITELONDERZOEK), verdere standaardisering hiervan is, gezien het belang ervan, onwenselijk. Zie ook ad 2.

Op grond van de NRVt-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.

Deze informatie is door het Kadaster te ontsluiten (op het niveau van BAG-verblijfsobjecten). Wanneer deze codes in meer dan 10% van de eenheden binnen een complex blijken voor te komen, dan dient opdrachtnemer/taxateur daar de onderliggende akten te kunnen inzien. Deze akten dienen dan beschikbaar te zijn bij de TI.

NB: deze lijst is *niet* limitatief. Om een werkbare situatie te creëren is ervoor gekozen om het uitgangspunt te hanteren dat de codes in deze lijst de belangrijkste zijn, dat geeft echter niet de garantie dat er andere codes bestaan die mede van invloed kunnen zijn op de vast te stellen marktwaarde.

Ad 6. 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.

Ad 7. milieu

Milieuaspecten tenslotte genieten vooralsnog de laagste prioriteit, maar dienen wel degelijk in het oordeel van de taxateur te worden betrokken. Het bevoegd gezag (www.bodemloket.nl) is daarvoor momenteel nog de te hanteren bron. Mogelijk kunnen deze gegevens op termijn ook via het Kadaster worden ontsloten, nu is dat nog niet het geval.

4. 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 2017', 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. Opdrachtnemer volgt in beginsel de conclusies van opdrachtgever en controleert de juiste verwerking ervan in de taxatiesoftware.

5. 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)

(ruimte voor eventuele toelichting)