

Datum: 4 mei 2021

Versie: 1.0 (definitief)

DE PLAUSIBILITEIT VAN DE MARKTWAARDETAXATIE

1. Inleiding

Collegiale toetsing of peer review is een methode om de kwaliteit van werkzaamheden te verbeteren door het werk te onderwerpen aan de kritische blik van een aantal gelijken (Engels: peers), die als Register Taxateur in het NRVT zijn ingeschreven. Zo introduceerde het inmiddels ontbonden Platform Taxateurs en Accountants (PTA) in 2013 de aanbeveling om een plausibiliteitstoets op te nemen in het taxatieproces¹. De plausibiliteitsverklaring, toetsing en valuation-review zijn niet uit de lucht komen vallen met NRVT of PTA. De Méthodique Verzameling uit 1812 - de oudste Nederlandse taxatiestandaard - kende overigens ook een review².

“Bewerkstelling van een contra-taxatie.

679. Deze contra-taxatie wordt onder het opzicht van den directeur der belastingen door eenen nieuwen taxateur bewerkstelligd; de eersten taxateur en de controleur moeten daarbij tegenwoordig zijn, en alle de werkzaamheden daarvan bijwonen.”

De overtuiging is dat een plausibiliteitstoets een bijdrage levert aan de algehele kwaliteit van taxaties en aan het maatschappelijk verkeer en zorgt voor een kwaliteitsimpuls in de taxatiepraktijk. Het is een procedurele stap binnen het taxatieproces, waarmee op een relatief eenvoudige manier eventuele omissies zijn te identificeren en te herstellen. De plausibiliteitstoets is hier niet te verwarren met een opdracht tot review en audit.

Sinds de oprichting van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is in het Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed³ voor alle professionele taxatiediensten een plausibiliteitstoets verplicht gesteld⁴. De plausibiliteitstoets is een controle en beoordeling van een taxatie door een controlerend taxateur⁵. Het betreft een toets op aannemelijkheid en geloofwaardigheid van de professionele taxatiedienst, alsmede een toets of de gehanteerde taxatiemethodiek in overeenstemming met de daaraan gestelde eisen (EVS en/of IVS) is uitgevoerd.

De controlerend taxateur is daarbij gehouden aan de fundamentele beginselen⁶ van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels van het NRVT. De controlerend taxateur legt een verklaring af dat hij de plausibiliteitstoets heeft uitgevoerd, welke verklaring bij het taxatierapport wordt gevoegd.

¹ Platform Taxateurs en Accountants: Goed gewaardeerd vastgoed: 28 Aanbevelingen voor taxeren en taxatierapporten, aanbeveling 26, 2013

² Bron: <https://www.nrvt.nl/terug-in-de-tijd-neerlands-oudste-taxatiestandaard/>

³ Thans de Reglementen Kamers

⁴ Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Reglement Bedrijfsmatig Vastgoed, vastgesteld 19 november 2015

⁵ <https://www.nrvt.nl/faqs/vragen-over-regelgeving/>

⁶ Artikel 5.1 van het Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT: Professioneel gedrag, vakbekwaamheid, integriteit, objectiviteit en onafhankelijkheid, zorgvuldigheid en transparantie en vertrouwelijkheid

Hij ondertekent het taxatierapport zelf niet. De controlerend taxateur is alleen verantwoordelijk voor de plausibiliteitstoets. Op haar website vermeldt het NRVT voorts dat een plausibiliteitsverklaring niet gezien kan worden als een professionele taxatiedienst (PTD)⁷.

Ingeval men de controlerend taxateur tuchtrechtelijk zou willen aanspreken, acht het Tuchtcollege NRVT zich desalniettemin bevoegd, omdat de controlewerkzaamheden weliswaar geen professionele taxatiedienst zijn en niet vallen onder het Reglement Kamers, maar wel vallen onder het Reglement Algemene gedrags- en beroepsregels (de fundamentele beginselen).

Uit de praktijk blijkt dat de verwachtingen die horen bij een afgegeven plausibiliteitsverklaring zeer uiteenlopen. Aan taxateurszijde wordt uiteenlopend invulling gegeven aan de controle en de plek in het taxatieproces. Veelal blijkt dat bij taxatierapporten waarbij omissies worden vastgesteld, door de plausibiliserend taxateur nimmer een kritische opmerking over de inhoud is geplaatst.

Uit één van de peilingen tijdens het seminar EVS in Kort Bestek op 7 april 2021 blijkt dat circa 24,5% van de 256 deelnemers van mening is dat de huidige NRVT-plausibiliteitstoets in de praktijk ‘een wassen neus’ is. Circa 22% van de deelnemers heeft op dit punt geen mening en circa 53,5% is het oneens met deze stelling. Voor het Ten Have Instituut aanleiding om het fenomeen te bestuderen.

2. Fundamenten

Een marktwaardetaxatie is een schatting van de prijs die naar het oordeel van een taxateur tot stand zou komen bij een geduide, theoretische verkooptransactie. Deze prijs kan niet worden gekend, maar wel geschat, en wel binnen een zekere taxatieonzekerheid. Alle taxaties zijn opinies. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren.

Juist omdat een marktwaardetaxatie een prijs-schatting is binnen een zekere taxatieonzekerheid, waarbinnen op zich meerdere uitkomsten even juist zijn (taxatievariantie: het verschil tussen taxaties door verschillende taxateurs), is het allereerst wenselijk voor de gebruiker van taxaties dat de marktwaarde wordt beargumenteerd in een navolgbaar rapport. Anderzijds is het wenselijk dat – zowel de uitkomst als de uitleg - wordt getoetst, gecontroleerd. Omdat bij een schatting niet kan worden gesproken over verificatie of falsificatie, zijn termen als aannemelijkheid, geloofwaardigheid of – beter - bruikbaarheid geëigend.

De door het NRVT voorgeschreven plausibiliteitsverklaring geldt als invulling van het vierogen-principe. Een plausibiliteitsverklaring is op basis van de Praktijkhandreiking niet verplicht wanneer sprake is van een situatie waarbij twee of meer taxateurs gezamenlijk een rapport opstellen. Desalniettemin kan ook in die gevallen ervoor gekozen worden om een controlerend taxateur te vragen een plausibiliteitstoets uit te voeren.

⁷ NRVT.nl, FAQ's vragen over regelgeving, 09. Als taxateur Wonen, BV of LAV moet ik een minimaal aantal taxaties per jaar verrichten. Geldt het afgeven van een plausibiliteitsverklaring ook als een taxatie? *Antwoord: Nee, het afgeven van een plausibiliteitsverklaring geldt niet als een professionele taxatiedienst. De taxateur die de plausibiliteitstoets uitvoert, ondertekent een aparte plausibiliteitsverklaring die wordt opgenomen in het taxatierapport en ondertekent niet het taxatierapport zelf. Een plausibiliteitsverklaring kan dus niet worden gezien als een professionele taxatiedienst.*

Bij de Professionele Taxatiedienst ten aanzien van Wonen is een plausibiliteitsverklaring enkel benodigd indien het Taxatierapport niet ter validatie wordt aangeboden. De verschillen tussen een plausibiliteitsverklaring en een validatie (bijvoorbeeld door het NWWI), zijn in dit stuk niet nader onderzocht. De controle in de vorm van een plausibiliteitsverklaring gebeurt door een andere Register Taxateur. Een deskundige uit een ander vakgebied (bijvoorbeeld een jurist of accountant) zal weliswaar de navolgbaarheid en motivering in het rapport kunnen toetsen, maar niet de opinie over de finale waarde. Bij de keuze van de taxateur inzake de hoogte van de finale waarde bestaat immers een zeker schattingsvrijheid. Als de taxateur voor één methode kiest (ook die keuze vraagt overigens om toetsing) is die vrijheid beperkt. Maar als de taxateur meerdere methoden (en dat heeft de voorkeur) aanwendt en de uitkomsten ervan - als indicaties voor de marktwaarde - verzoent, wendt hij bij de finale waarde zijn op zijn marktkennis en ervaring gestoelde intuïtieve inzicht aan. Alleen een andere Register Taxateur kan de verzoeningsstap toetsen op 'aannemelijkheid in relatie tot de onzekerheidsmarge'. Plausibiliteit is letterlijk: 'aannemelijkheid'⁸. Ieder oordeel over de aannemelijkheid van een theoretische prijs is verbonden met de twee genoemde aspecten:

- A. de eerder genoemde taxatieonzekerheid en
- B. de uitleg en navolgbaarheid van de totstandkoming van de taxatie – zowel de handelswijze van de taxateur als de gemaakte keuzes (waaronder de keuze van de finale waarde).

De standaard plausibiliteitsverklaring, welke als voorbeeldtekst is opgenomen als bijlage 3 bij de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed en bijlage 3 van het Subreglement Grootzakelijk Vastgoed van NRVV heeft de volgende strekking:

Een controlerend Register Taxateur geeft een plausibiliteitsverklaring af op een taxatierapport van een collega – al dan niet zijnde een kantoorgenoot. De huidige verklaring omvat de volgende onderdelen:

- De controlerend taxateur heeft de taxatie beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde;
- Ten behoeve van de controle wordt géén inspectie gedaan, en wordt géén garantie gegeven op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen;
- De controlerend taxateur verklaart dat hij van mening is dat de getaxeerde waarde plausibel is of op basis van de beoordeelde stukken opmerkingen heeft.

De aannemelijkheid van de waarde ziet op het geheel van de taxatie, zowel op de werkwijze, als op de uitkomst. Ook op (alternatieve) methoden, (alternatieve) optimale aanwending, (alternatieve) verzoening, de berekeningen, het feitenonderzoek etcetera. De controle heeft geen betrekking op de fundamentele beginselen. Deze zijn immers niet toetsbaar op basis van objectkennis en het taxatiedossier, maar juist op basis van zaken buiten het taxatiedossier, zoals onder andere de relatie tussen opdrachtgever en opdrachtnemer en eerdere betrokkenheid.

⁸ Het begrip plausibiliteit wijst er op dat een bepaald inzicht of een interpretatie - gegeven de beschikbare feiten en omstandigheden - een combinatie van de volgende eigenschappen krijgt toebedacht: aannemelijk, aanvaardbaar, redelijk, waarschijnlijk, begrijpelijk, logisch, overtuigend, geloofwaardig of steekhoudend. Plausibel stamt af van het Latijnse *plausibilis* dat verwant is met applaudisseren oftewel *beklapbaar* zijn: iets dus dat toejuiching verdient. Er lijkt bij plausibiliteit voldoende overtuigend bewijs voorhanden te zijn om er een bepaalde betekenis aan te verlenen en om er instemming voor te verwerven.

Het is overigens niet á priori zo, dat een inspectie bij een plausibiliteitstoets niet noodzakelijk is en evenmin dat de controleur zich kan baseren op alleen het rapport. In de meeste gevallen – de eenvoudiger te taxeren objecten - wel degelijk, maar bij uitzonderingen niet (denk aan exploitatiegebonden vastgoed en incurant vastgoed).

Bij voorbaat een inspectie in de plausibiliteitsopdracht uitsluiten en alleen een ‘oordeel op de overgelegde stukken’ doen, betekent dat de aannemelijkheid in sommige gevallen niet verantwoord kan worden getoetst. Het kan bezwaarlijk zijn als de controlerend taxateur die beperking op voorhand, in de toetsingsopdracht aanvaardt. Nogmaals: 95 van de 100 gevallen gaat dat goed, maar in 5 gevallen zal de controleur “buiten het taxatiedossier” moeten gaan om iets verantwoord te kunnen zeggen over de aannemelijkheid van de waarde naar uitleg en naar uitkomst (het typische geval waarbij te snel is gewaardeerd op het huidige gebruik en geen alternatief gebruik residueel is doorgerekend).

Conclusie: de controle op een taxatie vergt net zoveel maatwerk als de taxatie zelf. Dat pleit voor een open norm voor de plausibiliteitsverklaring. De controlerend taxateur moet eenvoudigweg “dat doen wat nodig is” om de aannemelijkheid van de schatting vast te stellen”. Bij courante objecten met veel recente en bruikbare vergelijkingstransacties (*comparables*) is dat een geheel andere toets dan bij exploitatiegebonden vastgoed en herontwikkelingsobjecten, waar die vergelijking veel minder opgaat. Het is aan het Tuchtcollege om, op maat, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, zorgvuldigheidsnormen en *scope of work*-normen te formuleren voor controleurs. Deze kunnen niet anders dan casuïstisch tot stand komen, ieder ‘closed reading’ is net zo tot mislukken gedoemd als ‘closed reading’-voorschriften ten aanzien de initiële taxatie.

3. Proces

In de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed is opgenomen dat indien sprake is van een externe controlerend Register Taxateur, de rol van de plausibiliteitstaxateur dient te worden vastgelegd in de opdrachtbrief. Het is raadzaam om, zeker wanneer een externe plausibiliteitstaxateur wordt ingeschakeld, vooraf na te gaan of sprake is van (een schijn van) een *conflict of interest*. De controlerend Register Taxateur moet in staat zijn om zijn controle kritisch, onafhankelijk en objectief uit te voeren. Het is daarnaast aan te bevelen een factuur te sturen voor het uitvoeren van de plausibiliteitstoets, ook wanneer over en weer plausibiliteitstoetsen worden uitgevoerd. Immers, de premie voor de beroepsaansprakelijkheidsverzekering is veelal gebaseerd op omzet. Zo wordt, in geval eventuele aansprakelijkheid, eventuele discussie met de verzekeraar vermeden of de werkzaamheden onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering vallen. Formeel is er sprake van een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 400 lid 1 van boek 7 BW.

Wanneer taxatiebureaus veelvuldig over en weer plausibiliteitstoetsen verrichten, kan met een raamovereenkomst gewerkt worden zodat de taxateur voldoet aan de reglementen van het NRVT en IVS en EVS. Voor incidentele opdrachten waarbij sprake is van ‘externe plausibiliteit’ verdient het aanbeveling om een opdrachtbrief tussen de Register Taxateur en controlerend Register Taxateur op te stellen. In de praktijk werkt het vaak zo dat concept taxatierapporten, alvorens deze naar de klant worden verstuurd, door de controlerend taxateur worden beoordeeld.

Hoewel de Model Plausibiliteitsverklaring de mogelijkheid wel biedt, komt het in de praktijk nauwelijks voor dat een definitief taxatierapport een plausibiliteitsverklaring bevat waarin de controlerend taxateur een opmerking maakt. De verantwoordelijk taxateur zal de feedback van de controlerend taxateur op het pré concept taxatieverslag over het algemeen bespreken en verwerken.

Hoewel de praktijkhandreikingen van het NRVt praktische aanbevelingen bevatten, maken zij onderdeel uit van de reglementen waaraan ingeschreven taxateurs zich dienen te houden. De Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed bevat een handige checklist van punten die terug dienen te komen in het verslag van een taxatie, hertaxatie of markttechnische update. Bij het uitvoeren van de plausibiliteitstoets kan de controlerend taxateur deze checklist⁹ gebruiken om te toetsen of alle benodigde onderdelen in het (pré concept) taxatierapport zijn opgenomen.

De reglementen van het NRVt vereisen dat enkel bij het definitieve taxatierapport een plausibiliteitsverklaring dient te worden opgenomen. Immers, de reglementen geven enkel aan dat voorafgaand aan het uitbrengen van een taxatierapport een plausibiliteitstoets dient plaats te vinden door een controlerend taxateur. Het verdient echter aanbeveling om, voorafgaand aan verzending van het conceptrapport aan de opdrachtgever, de plausibiliteitstaxateur al naar het concept taxatierapport te laten kijken. Een controlerend taxateur kan namelijk anders voor een voldongen feit worden gesteld, waarmee de plausibiliteitstoets als mosterd na de maaltijd wordt ervaren. Zo wordt tevens voorkomen dat zich, als gevolg van de opmerkingen van de plausibiliteitstaxateur, de getaxeerde marktwaarde in het conceptrapport en definitieve rapport en de onderbouwing daarvan afwijkt.

Wanneer het verschil in waarde tussen concept versie(s) en de definitieve versie omvangrijker is dan 5% dient hierover gerapporteerd te worden¹⁰. Ieder verschil tussen een verzonden concept en een definitief rapport hoeft niet uitgelegd te worden naar een opdrachtgever als de reden hiervoor de opmerkingen van de controlerend taxateur zijn. Dit betekent dat hier rekening mee dient te worden gehouden in de planning van de taxatiewerkzaamheden.

De controlerend Register Taxateur kan bij de beoordeling van het (pre) conceptrapport, opmerkingen markeren in de tekst. De praktijk leert dat een kritische houding van de plausibiliteitstaxateur de kwaliteit van taxatierapporten verbeterd. Hoe is de highest and best use analyse uitgewerkt?

Waarom is een bepaalde taxatiemethode gehanteerd? Volstaat de onderbouwing van de waarde aan de hand van de geanalyseerde referentietransacties? Is het taxatierapport volledig en consistent? Is het object eerder door het taxatiebureau of de taxateur getaxeed en is een verschillenanalyse (*backtesting*) daarom aanwezig? Is in een geval van een bijzonder uitgangspunt ook de waarde zonder het bijzonder uitgangspunt opgenomen? Heeft de taxateur gedachtesprongen gemaakt die voor de lezer van het taxatierapport lastig te herleiden zijn?

Het uitvoeren van een plausibiliteitstoets, zeker wanneer sprake is van een externe plausibiliteitstaxateur, geeft een kijkje in de keuken van een ander taxatiebureau en wellicht een ander segment van de vastgoedmarkt of een andere regio.

⁹ Bijlage 1 van de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (Rapportagevereisten)

¹⁰ Praktijkhandreiking Nederlandse vastgoedtaxaties 2017, PS 2 (Ethics, competency, objectivity and disclosures) van RICS Red Book, EVS 5: 4.1.1.; 4.1.2.; 4.1.3.; 4.2.6., artikel 20.4 subreglement Grootzakelijk vastgoed NRVt en artikel 7 lid c Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed per 1 april 2021.

Het uitvoerig kritisch lezen van het concept taxatierapporten de bijbehorende bijlagen en het toetsen of het taxatieverslag volledig en congruent is, kost tijd. Het is aan te bevelen de toets op het pré concept taxatierapport uit te voeren, alvorens deze naar de klant wordt gestuurd.

4. Juridische elementen / aansprakelijkheid en tucht

De vraag is wat de status van de plausibiliteitstoets is in het licht van de aansprakelijkheid van beide taxateurs. Deze kan in het kader van de aansprakelijkheid vanuit verschillende invalshoeken worden bekeken. Vanuit het perspectief van de opdrachtgever geldt echter dat de uitvoerende taxateur onverkort verantwoordelijk blijft en dus ook aansprakelijk is voor de uitvoering van de taxatieopdracht. De controlerend taxateur is in juridische zin een “ondergeschikte” (artikel 6:170 BW) of ingeval de controlerend taxateur van buiten af komt een “niet ondergeschikte” (artikel 6:171 BW) waarvoor de taxateur (opdrachtnemer) verantwoordelijk is.

De controlerend taxateur is immers beperkt betrokken bij de totstandkoming van de opdracht, de inspectie en het opvragen van de benodigde informatie en ander klantcontact. Bovendien kan van de controlerend taxateur niet verwacht worden dat eigenstandig een (aanvullende) marktanalyse wordt uitgevoerd. Een controlerend taxateur kan hooguit aangeven dat een nadere onderbouwing noodzakelijk is, maar kan niet verantwoordelijk worden gehouden voor het gehele taxatieverslag.

In die zin wekt de term controlerend taxateur mogelijk verwachtingen die niet gerechtvaardigd zijn. De afgegeven plausibiliteitsverklaring mag dan ook niet gezien worden als een juridische belemmering of horde die bij de aansprakelijkheid van de uitvoerend taxateur genomen zou moeten worden.

Dit noopt tot nadere afspraken in opdracht en overeenkomst wat van de controlerend taxateur verwacht mag worden. Het is aan te bevelen vast te leggen wat van de controlerend taxateur verwacht wordt, zodat achteraf geen onduidelijkheden ontstaat over de kwaliteit en waarde van de plausibiliteitsverklaring.

5. Minimale vereisten plausibiliteitstoets

De plausibiliteitstoets bevindt zich binnen een range van tussen op intuïtie gebaseerde check van waarde tot een volledige audit van dossier en (pre-concept) taxatierapport. De markt heeft behoefte aan eenduidigheid over wat een minimale plausibiliteitstoets in zou moeten houden. Daarom hebben wij een voorstel uitgewerkt waarbij de gedachte is dat dit bedoeld is als een minimale norm, maar altijd – afhankelijk van de casus – voor een zwaardere vorm van controle gekozen kan worden.

- De controlerend Register Taxateur is competent ten aanzien van het getaxeerde object en heeft een kritische houding aangenomen ten aanzien van het beoordeelde (pre-concept) taxatierapport;
- de controlerend Register Taxateur heeft het (pre-concept) taxatierapport volledig (woord voor woord) doorgelezen en de bijlagen ten minste globaal bestudeerd;
- de controlerend Register Taxateur heeft de gerapporteerde (bijzondere) uitgangspunten als juist aangenomen, en die afgezet tegen zijn kennis, kunde en ervaring, waarbij geen afwijkingen zijn geconstateerd.
- de controlerend Register Taxateur acht het gerapporteerde rapport volledig, passend bij het benodigde taxatieproces¹¹ en de waarde onderbouwd met de geëigende methodieken.

¹¹ Zie bijvoorbeeld Taxatieleer Vastgoed 1. Zesde druk Noordhoff Uitgevers Groningen/Houten

- de controlerend Register Taxateur valideert eventuele rekenmodellen niet, maar toetst de gehanteerde variabelen aan de bewijsvoering in het taxatierapport.
- op basis van het (pre-concept) rapport dat aan de controlerend Register Taxateur is overhandigd acht deze de getaxeerde waarde aannemelijk.
- De controlerend Register Taxateur brengt verslag uit aan de Register Taxateur met zijn bevindingen op het (pre-concept) taxatierapport. Dit verslag is vormvrij, mits schriftelijk verifieerbaar.
- De controlerend Register Taxateur geeft uiteindelijk een plausibiliteitsverklaring af op het definitieve taxatierapport. Het kan dus voorkomen dat een taxatierapport meer dan één keer moet worden doorgenomen (op wijzigingen).

Bovenstaande tekst zou ook kunnen worden opgenomen in de offerte of opdrachtbrief, waarbij voorafgaand kan worden aangegeven hoeveel tijd begroot wordt voor de plausibiliteitstoets door de controlerend Register Taxateur.

6. Wat te doen bij onverenigbare afwijkingen?

De controlerend taxateur kan in de situatie terecht komen dat de taxateur de controle-opmerkingen en aanbevelingen niet, deels of niet -geheel opvolgt. Op zich zouden dit uitzonderlijke situaties moeten zijn. Bij eenzelfde taxatieleer, regelgeving, uitgangspunten en marktinzichten zullen de voorstellen acceptabel zijn en leiden de aanbevelingen doorgaans tot consensus.

De huidige optie in het voorbeeld van de plausibiliteitsverklaring, om het rapport juist niet plausibel te verklaren maar 'op basis van de beoordeelde stukken te voorzien van opmerkingen', lijkt een onbevredigende werkwijze. In die variant lijkt het alsof de opdrachtgever en andere belanghebbenden worden opgescheept met een gemankeerd taxatierapport. Het taxatierapport is daardoor in strijd met de fundamentele beginselen (o.a. zorgvuldigheid, professioneel gedrag en eventueel vakbekwaamheid).

In de situatie dat het toch gebeurt dat niet (genoeg) 'naar de zin van' de controlerend taxateur verbeteringen worden doorgevoerd, is ook de controlerend taxateur gehouden aan de fundamentele beginselen van professioneel gedrag, zorgvuldigheid, objectiviteit en onafhankelijkheid. Van de controlerend taxateur wordt verwacht dat hij/zij ten opzichte van de collega-taxateur professioneel kritisch blijft en maatregelen neemt. De meest logische maar ook noodzakelijke maatregel is het niet afgeven van de aannemelijkheidsverklaring.

Een overleg met andere taxateurs kan mogelijk nieuw licht schijnen op de zaak. Dit kan echter een bedreiging vormen voor de objectiviteit en onafhankelijkheid van de taxateur die het rapport heeft geschreven als de controlerend taxateur dit entameert. De basis blijft dat het vooral het taxatierapport moet blijven waar de taxateur zelf achter staat. Redelijkerwijs zal de taxateur hierin de leiding nemen. Deze is de primaire opdrachtnemer en heeft de grootste zorgplicht richting zijn opdrachtgever. Meerdere taxateurs hun visie op de zaak vragen, voldoet aan de zorgvuldigheidsnormen. De resultaten van dit consult kunnen tussen de taxateur en controlerend-taxateurs alsnog tot consensus leiden.

Als een onderdeel onverenigbaar blijft, kan er géén definitieve plausibiliteitsverklaring vergezeld gaat met het taxatierapport. Aan dat deel van de opdracht (of regelgeving) is niet voldaan.

Stichting Ten Have Instituut

I: www.tenhaveinstituut.nl - @: info@tenhaveinstituut.nl

KvK 77093755 – IBAN: NL26 SNSB 0320 1857 29

In feite is het rapport dan niet door de taxateur op te leveren, zonder dat de taxateur zichzelf compromitteert met de NRVt-regelgeving. Het is aan de taxateur als dienstverlener om het moment te kiezen om een terugkoppeling te geven aan de opdrachtgever. Als een volhardende situatie zich voordoet is er beslist een luisterend oor van opdrachtgever. Het zijn immers diens belangen die gewogen worden. In overleg met opdrachtgever kan gezocht worden naar een oplossing.

7. Aanbevelingen bij incurant vastgoed

Bij de taxatie van bijzonder, incurant vastgoed geldt een verhoogde taxatieonzekerheid. Het aantal bruikbare referentietransacties is beperkt en veelal wordt teruggevallen op één methode. Denk hierbij aan binnenstedelijke herontwikkelingsobjecten, welke over het algemeen residueel worden benaderd. Dergelijke objecten – ook wanneer de waarde van het object lager is dan € 5 miljoen - vallen in de regel onder het subreglement Grootzakelijk vastgoed van het NRVt. Taxateurs die dergelijk bedrijfsmatig vastgoed taxeren, dienen over de aantekening Grootzakelijk vastgoed te beschikken. Indien sprake is van een situatie met twee taxateurs, waarvan ten minste één taxateur de aantekening Grootzakelijk vastgoed heeft, is een plausibiliteitstoets niet verplicht. Enkele bancaire instellingen vereisen dat ingeval sprake is van Grootzakelijk vastgoed, ook de plausibiliteitstoets wordt uitgevoerd door een register taxateur met de aantekening Grootzakelijk vastgoed. Desalniettemin kan – ook in een geval waarin sprake is van een situatie van twee taxateurs - een plausibiliteitstoets van een controlerend register taxateur, waarbij het (pre concept) taxatierapport kritisch wordt tegengelezen, bijdragen aan de kwaliteit van het taxatierapport.

Bij de taxatie van incurant vastgoed is het aan te bevelen om met twee taxateurs te werken. Aanbeveling is om dit dat geval ook een plausibiliteitstoets door een controlerend (derde) register taxateur te laten uitvoeren. De (externe) taxateur die niet zelf betrokken was in het taxatieproces kan meer op afstand beoordelen of het conceptrapport voldoet aan 'de regels der kunst'. De belangen zijn bij Grootzakelijk vastgoed vaak groot, waardoor ook opdrachtgever gebaat is bij een extra kritische professionele blik. Deze waarde zal zich vertalen in vertrouwen, hetgeen economische meerwaarde heeft voor belanghebbenden.

8. Aanbevelingen nader onderzoek

Op basis van dit eerste artikel over de plausibiliteitsverklaring wordt nader onderzoek aanbevolen naar de volgende onderwerpen:

- Hoe plausibiliteit juridisch kan worden opgenomen in een opdracht
- Nader onderzoek naar (exoneratie van) aansprakelijkheid bij een plausibiliteitstoets
- Analyseren of op basis van uitspraken van NRVt Tucht bovenstaande voorstellen aangepast of aangescherpt dienen te worden.
- Voor en nadelen van een intern en extern controlerend taxateur
- Nader onderzoek ten aanzien review en audit: waar stopt de plausibiliteit en waar begint de review of audit? hoe doe je een goede review en hoe doe je een goede audit?
- Validatie op basis van modellen (woningtaxaties, hybride taxatie)
- Eisen die gesteld moeten worden aan het valideren van woningtaxaties aangezien die de plausibiliteit kunnen vervangen
- Welke bijlagen een controlerend Register Taxateur minimaal dient te beoordelen.

Colofon

Het Ten Have Instituut wil de taxatiepraktijk in Nederland bevorderen door het delen van kennis. Het beoogt door kennis en inzicht in de taxatie- en waardeleer te verdiepen, bij te dragen aan een verbetering van de kwaliteit van taxaties en waarderingen en aldus maatschappelijke en economische meerwaarde te leveren. Artikelen van het Ten Have-instituut worden doorgaans door praktiserend taxateurs geschreven en door minimaal 10 peers gecontroleerd. Het consensus hiervan wordt naar buiten gebracht.

Wilt u een inhoudelijke bijdrage leveren aan de doelstellingen, wilt u graag deelnemen aan een studiebijeenkomst of researchteam georganiseerd door het Ten Have Instituut kunt u daarvan per email opgave doen.

Stichting Ten Have Instituut (<https://www.tenhaveinstituut.nl/>)