PS 2 Overeenstemming over de opdrachtvoorwaarden

PS 2.1 Bevestiging van de Opdrachtvoorwaarden

Het *lid* moet altijd *schriftelijk* aan de opdrachtgever bevestigen, voordat enig *rapport* wordt uitgegeven, op welke voorwaarden de *taxatie* zal worden uitgevoerd. De voorwaarden moeten minimaal het volgende behelzen:

(a) benoeming van de opdrachtgever;
(b) het doel van de *taxatie*;
(c) het onderwerp van de *taxatie*;
(d) het te taxeren belang;
(e) het type *object* en hoe het wordt gebruikt of geclassificeerd door de opdrachtgever;
(f) de *basis* of *bases van de waarde*;
(g) de *taxatie*datum;
(h) de openbaarmaking van eventuele aanzienlijke betrokkenheid, of een verklaring dat er eerder geen aanzienlijke betrokkenheid is geweest;
(i) verklaring omtrent de status van de taxateur;
(j) waar nodig, de gebruikte valuta;
(k) eventuele *uitgangspunten*, *bijzondere uitgangspunten*, voorbehouden, bijzondere instructies en *afwijkingen*;
(l) de omvang van de onderzoeken door de taxateur;
(m) de aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
(n) eventuele instemming met en beperkingen van publicatie;
(o) eventuele beperkingen aan of uitsluiting van aansprakelijkheid jegens partijen anders dan de opdrachtgever;
(p) bevestiging dat de *taxatie* zal worden uitgevoerd in overeenstemming met deze Standaarden;
(q) bevestiging dat de taxateur over de kennis, de vaardigheden en het inzicht beschikt om de *taxatie* vakbekwaam uit te voeren;
(r) de basis waarop het honorarium zal worden berekend;
(s) wanneer het *bedrijf* geregistreerd staat bij RICS, een verwijzing naar de klachtenprocedure van het *bedrijf*, met kopie beschikbaar op verzoek;
(t) een verklaring dat naleving van de standaarden kan worden gecontroleerd op grond van de reglementen van RICS voor gedrag en disciplinaire maatregelen.

Commentaar

1. Verdere richtlijnen met betrekking tot de lijst minimumvoorwaarden worden geboden in Bijlage 2.1.

Bijlage 2.1

Regelingen van de Opdrachtvoorwaarden

1. Inleiding

1.1 Er bestaat een uitgebreide reeks doelen waarvoor opdrachtgevers *taxatie*advies verlangen en de kennis van opdrachtgevers loopt uiteen van diepgaand inzicht in de betreffende markt bij enkele tot onbekendheid met de markt, de gebruikte voorwaarden en de door taxateurs gebezigde termen bij andere.

1.2 *Leden* dienen ervoor te zorgen dat zij volledig inzicht hebben in de behoeften en vereisten van de opdrachtgever en in te zien dat er gelegenheden kunnen zijn waarin zij de opdrachtgever moeten adviseren bij het kiezen van het onder de omstandigheden meest passende advies. Zelfs in de meest ongebruikelijke situaties kan aan een opdrachtgever gewoonlijk een goed advies worden gegeven overeenkomstig deze Standaarden, bijvoorbeeld door de geëigende *bijzondere uitgangspunten* te hanteren.

1.3 *Leden* kunnen checklists opstellen met vragen die zij aan de opdrachtgevers moeten stellen of de kwesties die zij met hen moeten bespreken, en de antwoorden daarop kunnen hun daaroPSolgende onderzoeken en rapportage beïnvloeden. In alle gevallen moeten de papieren van het *lid* duidelijk maken wat is overeengekomen, en moeten de redenen voor eventuele beperkingen, *bijzondere uitgangspunten* of *afwijkingen* zijn vastgelegd.

1.4 Leden moeten eventuele vereisten van hun beroepsaansprakelijkheidsverzekeringen in gedachten houden en bij twijfel contact opnemen met hun verzekeraar voordat zij een opdracht aanvaarden.

2. Richtlijn met betrekking tot de minimum Opdrachtvoorwaarden

De punten in de eerste kolom van deze tabel zijn dezelfde als die in PS 2.1.

Punt	**Commentaar**
(a) Benoeming van de opdrachtgever	Verzoeken om *taxaties* zullen vaak worden ontvangen van vertegenwoordigers van de opdrachtgever en het *lid* dient ervoor te zorgen dat de opdrachtgever juist is benoemd. Dit is met name belangrijk wanneer:

	• het verzoek wordt gedaan door de *directeuren* van een vennootschap, maar de vennootschap de opdrachtgever is – aangezien de *directeuren* een afzonderlijke juridische status hebben; • een *taxatie* wordt verlangd met het oog op een lening en, hoewel de opdracht wordt gegeven door de geldnemer, het *rapport* bestemd kan zijn voor de financier, de werkelijke opdrachtgever.
b) Het doel van de *taxatie*	*Taxaties* worden vereist voor vele doelen en het is essentieel dat de taxateur deze informatie heeft, zodat de juiste *basis van waarde* wordt gebruikt. Indien de opdrachtgever weigert het doel van de *taxatie* te onthullen en het *lid* bereid is verder te gaan met de *taxatie*, moet de opdrachtgever *schriftelijk* ervan in kennis worden gesteld dat deze omissie in het *rapport* zal worden vermeld. In dat geval mag het *rapport* niet worden gepubliceerd of bekend worden gemaakt aan *derden*. Indien een ongebruikelijk gekwalificeerde *taxatie* moet worden geleverd, moeten de voorwaarden vermelden dat deze niet mag worden gebruikt voor enig ander doel dan het oorspronkelijk met de opdrachtgever overeengekomen doel.
(c) Het onderwerp van de *taxatie*	Wanneer de *taxatie* een enkel *object* betreft, is de afbakening daarvan gewoonlijk eenvoudig. Er kunnen zich echter complicaties voordoen, bijvoorbeeld wanneer er geen duidelijk gedefinieerde grenzen zijn. De taxateur moet zeker stellen dat dergelijke kwesties worden opgelost voordat hij rapporteert. Wanneer de *taxatie* een aantal *objecten* of een *portefeuille* van *objecten* betreft, biedt GN3 *richtlijnen* betreffende de afbakening van de *objecten*. Tenzij de *taxatie* een belang in een *object* als deel van een operationele entiteit betreft, is

	het gebruikelijk bedrijfsuitrusting, machinerie, inrichting en andere apparatuur van de *taxatie* uit te sluiten, hoewel dit ook met de opdrachtgever dient te worden besproken. GN1 biedt richtlijnen met betrekking tot bedrijfsgerelateerde *taxaties* en goodwill. In geval van een verhuurd *object* kan het noodzakelijk zijn eventuele door de huurders aangebrachte voorzieningen te identificeren en duidelijkheid te verkrijgen met betrekking tot de vraag of bij verlenging of herziening van de huur met deze voorzieningen rekening moet worden gehouden of dat deze voorzieningen zelfs aanleiding kunnen geven tot een vergoeding aan de huurder wanneer deze het *object* achterlaat. Het zal noodzakelijk zijn met de opdrachtgever overeen te komen welke posten van *installatie & apparatuur* eventueel afzonderlijk moeten worden getaxeerd. GN2 biedt richtlijnen met betrekking tot de identificatie van Installatie & Apparatuur. Wanneer een *taxatie* van *installatie & apparatuur* gelijktijdig met een *taxatie* van een belang in grond wordt uitgevoerd, is het essentieel dat de taxateur van de *installatie & apparatuur* contact onderhoudt met de taxateur van het belang in de grond om te verzekeren dat posten van deze aard noch worden weggelaten uit, noch worden verdubbeld in de *taxatie*.
(d) Het te taxeren belang	Te allen tijde moet in gedachten worden gehouden dat specifieke eigendom of een specifiek belang in een *object* wordt getaxeerd. Het *lid* moet met de opdrachtgever overeenkomen welk belang of welke belangen moet of moeten worden getaxeerd.
(e) Het type *object* en hoe het wordt gebruikt of geclassificeerd door de opdrachtgever	Aangezien verschillende soorten *objecten* verschillende *taxatie*methoden en *uitgangspunten* vereisen, is het belangrijk dat de taxateur niet alleen het soort *object* vaststelt, doch tevens hoe het *object* wordt gebruikt of geclassificeerd door de

	opdrachtgever. Voorbeelden van verschillende klassen en categorieën *objecten* zijn: • objecten op eigen grond of op grond in erfpacht; • objecten die door de eigenaar zelf worden gebruikt; • objecten die als belegging worden gehouden; • *gespecialiseerde objecten*; • *objecten* gehouden voor gespecificeerde doelen; mineraalhoudende grond of afvalverwerkingsinstallaties. De overeenkomst dient tevens te vermelden in welk formaat de *taxatie* van *portefeuilles* dient te worden gepresenteerd. GN3 biedt richtlijnen betreffende dit aspect.
(f) De *basis* of *bases van waarde*	Het *lid* moet de *basis of bases* van de te rapporteren waarde stipuleren. Voor bepaalde doelen of klassen *objecten* stipuleren deze Voorschriften dat een specifieke *basis* moet worden gebruikt. In andere gevallen is het aan het professionele oordeel van het *lid* te bepalen welke *basis of bases* de juiste is of zijn.
(g) De *taxatie*datum	De *taxatie*datum moet met de opdrachtgever worden overeengekomen. Een specifieke datum moet worden overeengekomen omdat het *uitgangspunt* dat het de datum van het *rapport* is, niet aanvaardbaar is.
(h) De bekendmaking van eventuele aanzienlijke betrokkenheid, of een verklaring dat er eerder geen aanzienlijke betrokkenheid is geweest	Bij de beoordeling van de mate van eventuele aanzienlijke eerdere betrokkenheid, zij het in het veGNeden, in het heden of in de toekomst, dient de taxateur zich te houden aan de bepalingen van PS 1. Als er geen sprake is van een eerdere aanzienlijke betrokkenheid, moet een verklaring daaromtrent worden verstrekt.
(i) Indien noodzakelijk, een verklaring omtrent de status van de taxateur	Voor sommige doeleinden kan de taxateur gevraagd worden of hij/zij als intern taxateur of als extern taxateur optreedt. Indien de taxateur dient te voldoen aan aanvullende criteria voor onafhankelijkheid, geldt PS 1.7. In sommige landen wordt in de standaarden van de National Association

	verlangd dat bepaalde informatie openbaar wordt gemaakt in de *opdrachtvoorwaarden*. De taxateur moet ook aangeven dat er aanvullende informatie aangaande de status van de taxateur, zoals uiteengezet, openbaar kan zijn gemaakt in het *rapport*. (Zie Bijlage 6.1 (i).)
(j) Waar nodig, de gebruikte valuta	Indien er een mogelijkheid is dat de *taxatie* moet worden vertaald naar een andere valuta dan die van het land waarin het *object* zich bevindt, moet de basis van de wisselkoers worden overeengekomen.
(k) Eventuele *uitgangspunten*, *bijzondere uitgangspunten*, voorbehouden, bijzondere opdrachten en *afwijkingen*	Een *taxatie* wordt zelden gerapporteerd zonder expliciete of impliciete *uitgangspunten*. Ook wanneer deze *uitgangspunten* de *uitgangspunten* zijn die gewoonlijk worden gehanteerd bij het uitvoeren van een *taxatie* voor het betreffende doel, moet de opdrachtgever in kennis worden gesteld van het feit dat de taxateur de *taxatie* op deze basis zal opstellen en rapporteren. Veel *uitgangspunten* worden gehanteerd om de aansprakelijkheid van de taxateur te beperken wanneer een volledig onderzoek in de context van de opdracht onmogelijk of onpraktisch is geweest. Zelfs dan is het mogelijk dat zij geen juridische status hebben indien zij niet vooraf kenbaar zijn gemaakt aan en aanvaard zijn door de opdrachtgever. Verdere richtlijnen betreffende *uitgangspunten* en *bijzondere uitgangspunten* zijn te vinden in Bijlagen 2.2 en 2.3. Eventuele *afwijkingen* van de *praktijkvoorschriften* die het *lid* onder de omstandigheden zowel noodzakelijk als gerechtvaardigd acht, moeten worden vermeld. (Zie PS 1.3, *Afwijkingen*.)
(l) De omvang van de onderzoeken door de taxateur	De omvang van de onderzoeken van de taxateur wordt besproken in PS 5, *Onderzoeken*. Om misverstanden te voorkomen is het een geode praktijk de

	omvang van de voorziene taak met de opdrachtgever overeen te komen, althans aan de opdrachtgever mee te delen, waarbij de mate waarin het *lid* verplicht is om mogelijk essentiële informatie te verkrijgen of te verifiëren wordt gedefinieerd. Indien de opdrachtgever de omvang van de onderzoeken van het lid wenst te beperken, is PS 2.4 van toepassing.
(m) De aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert	Indien de opdrachtgever van plan is informatie met betrekking tot het *object* te leveren of de taxateur instrueert deze te verkrijgen van een *derde*, dient in de *opdrachtvoorwaarden* te worden vastgelegd dat overeengekomen is dat de taxateur zich veilig op deze informatie kan veGNaten
(n) Het vereiste van instemming met publicatie	*Leden* moeten in hun *opdrachtvoorwaarden* stipuleren dat hun voorafgaande *schriftelijke* toestemming is vereist voor iedere reproductie van of publieke verwijzing naar de *taxatie* of het *rapport*. Zie PS 6.12 voor aanvullende informatie.
(o) Eventuele beperkingen aan of uitsluiting van aansprakelijkheid jegens partijen anders dan de opdrachtgever	Beperkingen zijn vaak uitsluitend effectief indien de opdrachtgever daarvan vooraf in kennis is gesteld. Het *lid* dient in gedachten te houden dat iedere verzekering die beschermt tegen vorderingen wegens nalatigheid op grond van beroepsaansprakelijkheidspolissen, kan vereisen dat de taxateur bepaalde kwalificaties heeft en in elk *rapport* en elke *taxatie* bepaalde beperkende clausules opneemt. Indien dit het geval is, dienen de relevante woorden te worden herhaald, tenzij de verzekeraars instemmen met wijziging daarvan of een volledige verklaring van afstand. Sommige *taxaties* zijn voor doelen waarin de uitsluiting van aansprakelijkheid jegens *derden* verboden wordt door de wet of onaanvaardbaar is voor de opdrachtgever of een externe regelgever. In veel gevallen kan het de voorkeur hebben iedere beperking van aansprakelijkheid uit te sluiten, in plaats van een clausule op te nemen waarin de aansprakelijkheid jegens

	een groep of categorie *derden* uitdrukkelijk wordt uitgebreid. Dit is een kwestie ter commerciële beoordeling van het *lid*. Wanneer de opdrachtgever een financier is, kan deze financier deel uitmaken van een syndicaat of, indien hij geld met het *object* als onderpand heeft geleend, tranches van de lening aan andere financiers verkopen. Hoewel de clausule betreffende beperking van de aansprakelijkheid jegens *derden* enige bescherming kan bieden, worden taxateurs Aldus mogelijk blootgesteld aan het risico van een zorgvuldigheidsplicht jegens onbekende *derden*. Het kan daarom voor *leden* verstandig zijn, met name in het geval van *taxaties* ten behoeve van de verstrekking van leningen op commerciële *objecten*, aan de gebruikelijke beperkende clausule een verklaring toe te voegen dat, indien wordt voorgesteld de lening op het *object* dat het onderwerp was van de *taxatie*, bij een syndicaat onder te brengen, de opdrachtgever de taxateur daarvan in kennis moet stellen, opdat de verantwoordelijkheid jegens de verdere, genoemde partijen kan worden overeengekomen.
(p) Bevestiging dat de *taxatie* zal worden uitgevoerd in overeenstemming met deze standaarden	Naar de standaarden moet worden verwezen bij hun volledige titel, de *RICS-taxatiestandaarden,* zesde editie. Deze bevestiging dient verklaringen te bevatten zoals vereist in PS 1.1.8. Indien *afwijkingen* van de Standaarden zijn overeengekomen, moeten deze in deze bevestiging worden genoemd, doch details moeten worden vermeld in de informatie die wordt verlangd op grond van bovenstaand punt (k).
(q) bevestiging dat de taxateur over de kennis, de vaardigheden en het inzicht beschikt om de *taxatie* vakbekwaam uit te voeren	Deze verklaring kan beperkt blijven tot een bevestiging dat de taxateur actuele lokale, nationale en internationale (naar gelang het geval) kennis van de specifieke markt heeft en over de vaardigheden en het inzicht beschikt om de taxatie vakbekwaam uit te voeren. Er hoeven geen bijzonderheden te worden vermeld. Wanneer de voorwaarden van het commentaar onder PS 1.5.1 en PS 1.5.2 van toepassing zijn, dient dit op de

	geëigende wijze openbaar te worden gemaakt
(r) De basis waarop het honorarium zal worden berekend	Het niveau van het honorarium is een kwestie die met de opdrachtgever moet worden geregeld, tenzij door een extern lichaam dat beide partijen bindt, een basis voor het honorarium wordt voorgeschreven. De RICS hanteert of publiceert geen schaal van aanbevolen honoraria.
(s) Wanneer het bedrijf geregistreerd staat voor regulering door RICS, de klachtenprocedure van het bedrijf met kopie beschikbaar op verzoek	Dit vereiste is opgenomen om te benadrukken dat een bedrijf dat geregistreerd staat voor regulering door RICS zich dient te houden aan de RICSGedragscode voor bedrijven, regel 7.
(t) Een verklaring dat de *taxatie* kan Het doel van deze verklaring is om de aandacht van worden onderzocht door RICS met het oog op het beheer van de reglementen van het instituut met betrekking tot Gedrag en disciplinaire maatregelen	de opdrachtgever te vestigen op de mogelijkheid dat de *taxatie* kan worden onderzocht op conformiteit met deze Standaarden. Richtlijnen over de uitvoering van dit beleid voor kwaliteitsbewaking, inclusief kwesties aangaande vertrouwelijkheid en geheimhoudingsplicht is beschikbaar op de website www.rics.org

(01/03/2010) INGANGSDATUM 01/04/2010