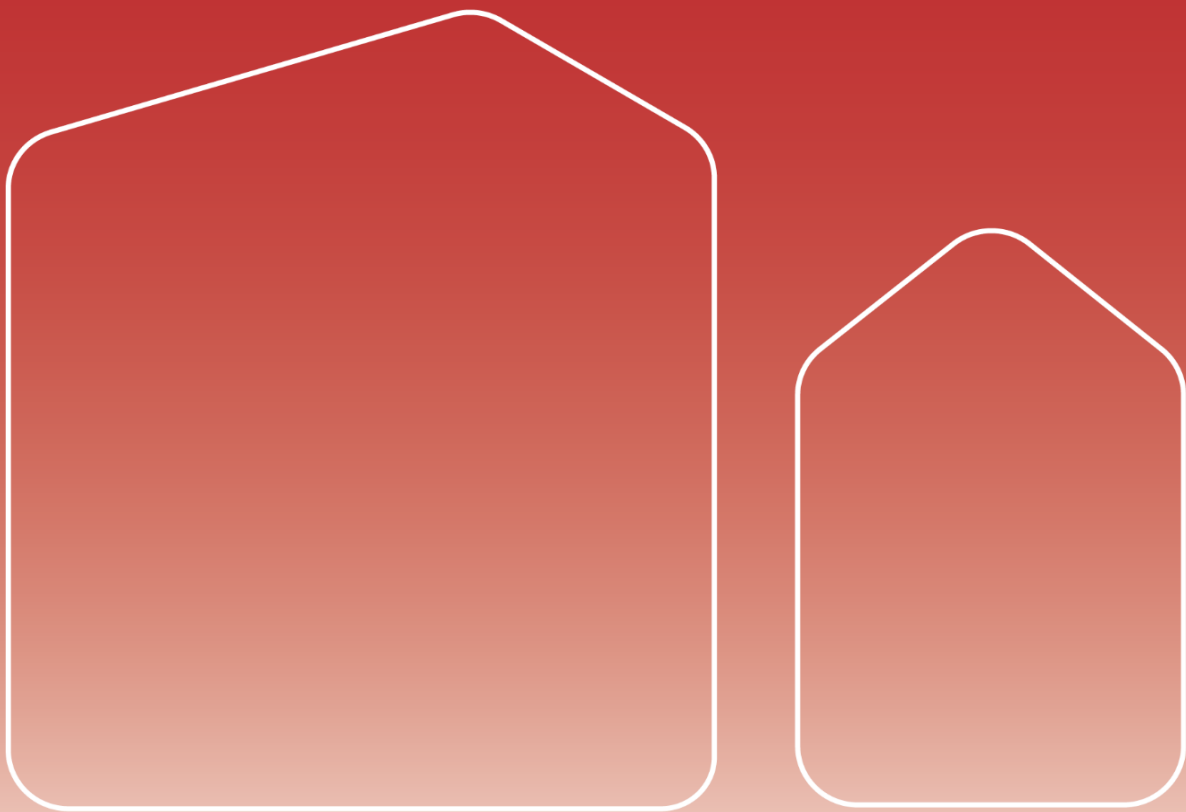


Jaarverslag 2019



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

 M A Z A R S

Mazars N.V.
Gewaarmerkt voor
identificatiedoeleinden
DP/24 juni 2020

Inhoudsopgave

1. BESTUURSVERSLAG

1.1	Inleiding	3
1.2	Missie, visie en taken NRVT	3
1.3	Registraties	5
1.4	Organisatie en besturing	7
1.5	Toezicht	15
1.6	Educatie	18
1.7	Regelgeving	21
1.8	Juridische zaken	22
1.9	Communicatie	23
1.10	Ambities	24
1.11	Financiën	25
1.12	Fiscaliteit	27
1.13	Gevolgen coronacrisis	27
1.14	Ten slotte	29

2. JAARREKENING

2.1	Balans 31 december na resultaatbestemming	30
2.2	Staat van baten en lasten	31
2.3	Kasstroomoverzicht	32
2.4	Toelichting op de balans en staat van baten en lasten	33
2.5	Toelichting op de balans	36
2.6	Toelichting op de staat van baten en lasten	40
2.7	Toelichting op de begroting	45
2.8	Gebeurtenissen na balansdatum	47
2.9	Ondertekening jaarrekening	47

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	48
-----	---	----

1. Bestuursverslag

1.1 Inleiding

Ieder jaar beoordelen taxateurs voor miljarden aan vastgoed, zoals woningen, kantoren, bedrijfspanden, ziekenhuizen en scholen. Vastgoedwaarderingen moeten daarom objectief en onafhankelijk tot stand komen en worden uitgevoerd door gekwalificeerde taxateurs, die handelen op basis van erkende regels en richtlijnen. In het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs vindt u die gekwalificeerde taxateurs: Register-Taxateurs. De komende jaren wordt de lat hoger gelegd bij uitvoering van het doorlopend toezicht voor een betere kwaliteitsstandaard voor taxateurs. NRVT streeft ernaar om een organisatie te zijn waar de maatschappij en stakeholders vertrouwen in hebben.

1.2 Missie, visie en taken NRVT

Missie

NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publiek belang van vastgoedwaarderingen.

Visie

NRVT zorgt ervoor dat taxateurs nu en in de toekomst hun cruciale rol in de maatschappij kunnen vervullen. Dat doet NRVT door steeds weer in te spelen op actuele ontwikkelingen in het taxatieberoep, door het intensiveren van opleidingen tot taxateur te stimuleren en de gedrags- en beroepsregels voor de taxateur up-to-date te houden. NRVT is dé toezichthouder die doorlopend toezicht houdt op de taxateur en op het proces van validatie. Het doorlopend toezicht is streng, maar rechtvaardig. Zelfregulering is daarbij het uitgangspunt.

Taken

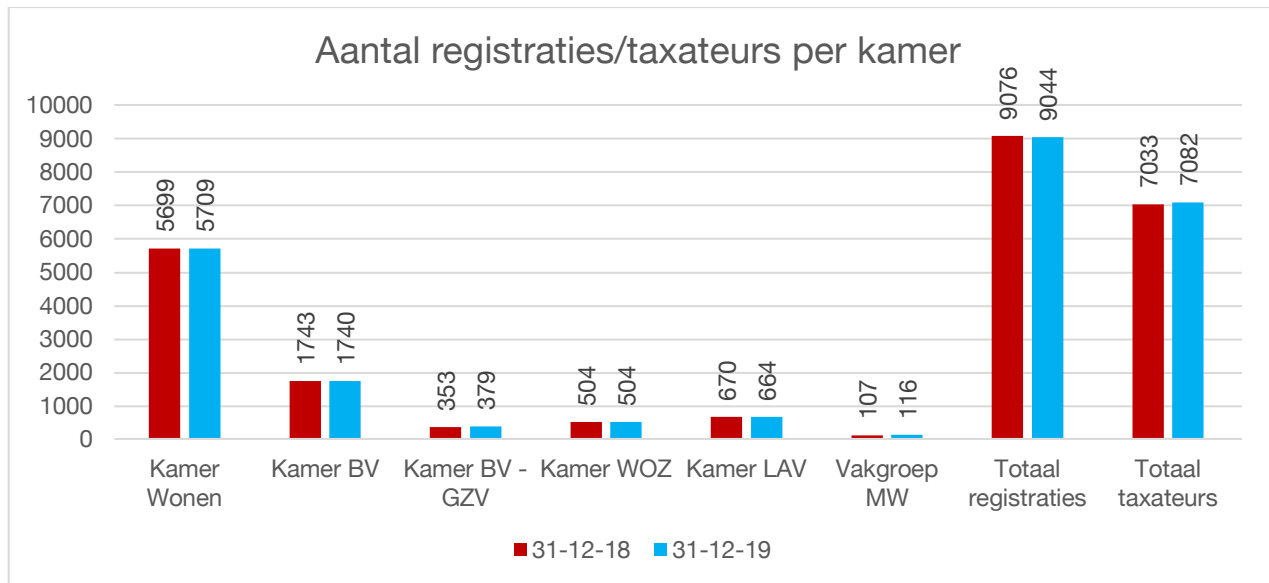
NRVT registreert vastgoedtaxateurs op persoonlijke titel en zorgt voor eenduidige gedrags- en beroepsregels en reglementen. NRVT houdt daarbij toezicht op de naleving van de gedrags- en beroepsregels, reglementen en Permanente Educatie en borgt daarmee de kwaliteit van de geregistreerde taxateurs. Daarnaast kent NRVT een onafhankelijk centraal tuchtrechtstelsel, dat voorziet in een consistente, transparante en onafhankelijke tuchtrechtspraak voor alle geregistreerde taxateurs.

Regelgeving

De Register-Taxateur werkt volgens erkende gedrags- en beroepsregels en reglementen van NRVT. De Register-Taxateur onderwerpt zich aan het centrale tuchtrecht van NRVT Tuchtrect.

Deskundigheid, onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit zijn belangrijke kernwaarden voor de Register-Taxateur.

1.3 Registraties



Figuur 1: Aantal registraties en taxateurs per kamer

Stijging aantal Register-Taxateurs

Eind 2019 stonden er 7082 Register-Taxateurs ingeschreven. Dat zijn 52 Register-Taxateurs meer dan het jaar daarvoor. Sinds de oprichting van NRVT, stijgt het aantal ingeschreven Register-Taxateurs jaarlijks, maar we zien wel verschillen tussen de Kamers. Zo is er een stijging te zien in het aantal taxateurs wonen, grotzakelijk vastgoed en leden van de vakgroep.

Toenemend aantal registraties in 2019

Eind 2019 telt het register 9044 registraties. Het aantal registraties is daarmee licht gedaald ten opzichte van eind 2018. 23% van de Register-Taxateurs is in meerdere kamers ingeschreven.

27 uitschrijvingen door niet behalen PE-verplichting

In 2019 zijn 27 Register-Taxateurs door NRVT uit het Register uitgeschreven, omdat zij in 2017 en 2018 geen PE-punten behaalden.

Vrijwillige uitschrijving

Regelmatig komt het voor dat taxateurs zich uitschrijven, zodra zij een uitnodiging krijgen om mee te werken aan Doorlopend Toezicht. Het gaat om:

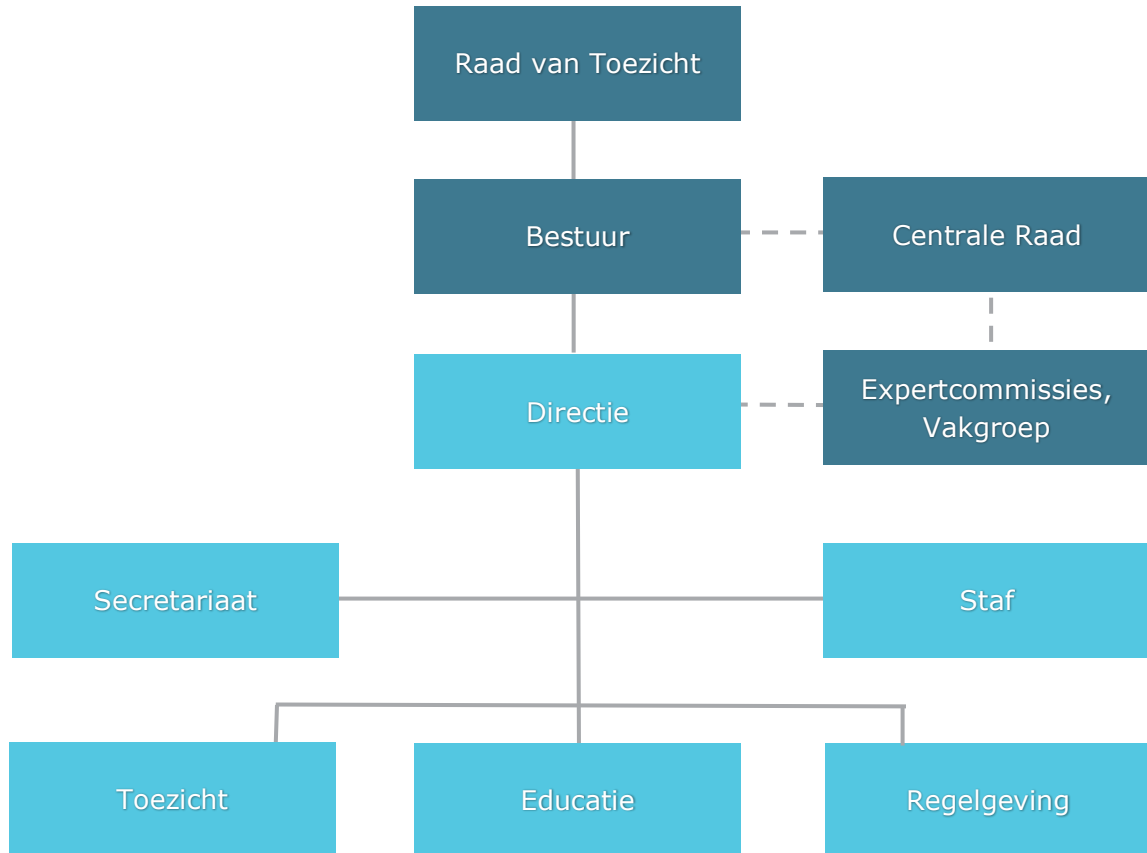
- 24 uitschrijven na een uitnodiging voor een desk audit;
- 12 uitschrijven na een uitnodiging voor een field audit.

De toevalligheid is opmerkelijk, zodat we in veel gevallen uitgaan van een oorzakelijk verband.



1.4 Organisatie en besturing

1.4.1 Organigram NRVT



Figuur 2: organigram van NRVT

1.4.2 Bestuur en directie NRVT in 2019

Bestuur:

- mr. H.M.Th. Breedveld (voorzitter)
- em. prof. Dr. A.C. Hordijk
- drs. A. Buisman RA

Directie:

- drs. M. Waldmann (tot 1-6-2019)
- mr. A.M. van Arkel (vanaf 1-6-2019)

Conform het jaarplan 2019 heeft het Bestuur uitvoering gegeven aan of een begin gemaakt met:

- afronding van de overname van de rol van de Stichting Taxaties en Validaties (STenV) door NRVT. De aangeslotenen-overeenkomsten tussen de validatie-instituten en NRVT worden besproken en aangepast (inclusief het daarbij behorende Addendum) in verband met de gebruikmaking door NRVT van de data van NWWI;
- het Doorlopend Toezicht op Register-Taxateurs is verder ontwikkeld voor wat betreft de kamer Wonen;
- de aantallen audits zijn enorm gestegen, mede door samenwerking met TEGoVA;
- het vaststellen van het beroepscompetentieprofiel en het meester-gezeltraject;
- het verbeteren van de communicatie naar Register-Taxateurs en stakeholders door middel van de NRVT Nieuwsbrief;
- het institutionaliseren van de overleggen met de AFM, DNB, Ministerie van Binnenlandse Zaken en NHG.

1.4.3 Raad van Toezicht

De Raad van Toezicht (RvT) is sinds begin 2018 in functie en bestaat sinds haar instelling uit Hamit Karakus en Peter Keur. Per januari van het verslagjaar 2019 is de heer Ed Schless toegetreden tot de Raad als derde bestuurslid. De RvT is sindsdien voltallig.

Bijeenkomsten:

- De RvT kwam vier keer bijeen met het bestuur en de directie van NRVT, waaronder een brainstormsessie in juni over de vraag: waar staat NRVT over drie jaar?
- De RvT woonde tweemaal de vergadering van de Centrale Raad bij, in april en in december.
- De RvT kwam drie keer bijeen voor eigen overleg.

Daarnaast hebben de leden van de RvT onderling regelmatig telefonisch overleg.

Besproken onderwerpen

De RvT voerde gesprekken met het bestuur en de directie over het onderwerp 'besturen op afstand'. De leden van de Raad hebben geconstateerd dat het bureau van NRVT haar rol goed invult onder leiding van mevrouw Van Arkel. Daardoor kan het bestuur minder operationeel zijn en meer op afstand functioneren.

De RvT heeft in haar vergaderingen met het Bestuur stilgestaan bij de waarborging van de onafhankelijkheid van de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en bij het doorlopend toezicht.

Daarnaast hebben leden van de RvT, samen met het bestuur en de directeur een bespreking bijgewoond onder leiding van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Hieraan namen afgevaardigden van BZK, AFM en NHG deel.

De RvT heeft met hulp van een extern search bureau opvolging gevonden voor de bestuurders Hamith Breedveld en Aart Hordijk. Per 1 januari 2020 is de heer Jaap Reijnders benoemd als bestuurslid en per 30 maart 2020 is de heer Mario Cosman benoemd als bestuursvoorzitter. De Raad van Toezicht is verheugd dat het proces van opvolging van het in 2016 benoemde interim bestuur succesvol is afgerond.

De Raad van Toezicht spreekt haar grote waardering uit voor het vele werk dat de heren Breedveld en Hordijk hebben verricht voor NRVT. Dat is van groot belang geweest voor de ontwikkeling van NRVT. Tevens spreekt de Raad haar waardering uit naar de medewerkers van het bureau van NRVT.

1.4.4 Centrale Raad

De Centrale Raad is het adviserend orgaan van NRVT en is belast met de besluitvorming over vakinhoudelijke onderwerpen. Naast de vaststelling van de Reglementen en de Gedrags- en Beroepsregels, bespreekt de Centrale Raad de begroting en de beleidsontwikkelingen. Daarnaast keuren zij de jaarrekening goed en brengen zij na voorstel van het Bestuur advies uit over de hoogte van de jaarlijkse bijdragen. Met ingang van de nieuwe statuten in 2018, heeft de Centrale Raad tevens adviesrecht bij het (her)benoemen van het Bestuur en de Raad van Toezicht.

Breed samengesteld

De Centrale Raad is breed samengesteld uit betrokken en consulterende partijen. De vertegenwoordigers van de betrokken partijen hebben stemrecht, de vertegenwoordigers van de consulterende leden hebben adviesrecht.

De Centrale Raad bestond in 2019 uit 21 leden. Mario Cosman is technisch voorzitter van de Raad. De Centrale Raad is in 2019 drie keer bijeengekomen.

Besproken onderwerpen in 2019:

- herziening van de regelgeving, waaronder de definiëring van de PTD en van het reglement Kamers in verband met het meester-gezeltraject;
- vaststelling van het Beroepscompetentieprofiel;
- opvolging van de gesprekken tussen NRVT en stakeholders;
- goedkeuring van de jaarrekening 2018;
- de begroting en het jaarplan voor 2020 zijn met een positief advies van de Raad van Toezicht voorgelegd aan de Centrale Raad.

Onderwerpen voor 2020:

- opvolging van de ontwikkelingen van Doorlopend Toezicht en Educatie;
- formuleren van een visie op de positie en rol van NRVT voor de komende jaren,

in samenspraak met directie, Bestuur, Raad van Toezicht en de Centrale Raad van NRVT;

- toezicht op het overgebleven validatie-instituut;
- doorlopend toezicht op de woningtaxateurs door gebruik te maken van de data van NWWI;
- het nieuwe woningtaxatiemodel met daarin onderdelen over duurzaamheid en bouwkundigen aspecten.

1.4.5 Expertcommissies

De Expertcommissies adviseren de Centrale Raad over vakinhoudelijke onderwerpen. Om de coördinatie tussen de voorzitters van de Centrale Raad, Expertcommissies en de Vakgroep te organiseren, kwamen de voorzitters viermaal bijeen in 2019.

Kamer Wonen

De Expertcommissie Wonen is in 2019 zes keer bijeengekomen en bestaat uit vijf leden.

Nieuwe leden

Michiel Mokkenstorm is per 1 januari 2019 gestart als nieuwe voorzitter voor de Expertcommissie Wonen. Sytske Kooijman is aangetreden als nieuw lid.

Besproken onderwerpen in 2019:

- herziening van de regelgeving
- (permanente) educatie
- opleidingsprofiel
- meester-gezeltraject
- rekenmodel woningen verhuurde staat
- model taxatierapport woonruimte 2019
- model taxatierapport woonruimte 2021
- opleiding woningtaxateurs 2020 t.b.v. nieuw model taxatierapport 2021
- fusie validatie-instituten

Onderwerpen voor 2020:

- werving nieuw lid Expertcommissie
- eigen Verklaring over 2019
- doorlopend toezicht woningtaxateurs
- monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject
- (permanente) educatie
- imago van de woningtaxateur
- kwaliteitsverbetering
- communicatie met stakeholders NRVT

Kamer WOZ

De Expertcommissie WOZ is in 2019 vijf keer bijeengekomen en bestaat uit vijf leden.

Nieuwe leden

Anja Verhoek is per 1 januari 2019 als voorzitter aangetreden maar heeft halverwege het jaar aangegeven dat zij in verband met een verandering van werkgever zou terugtreden. Stanley Rotinsulu heeft het voorzitterschap overgenomen begin 2020 overgenomen. Per 1 januari 2019 is Gerben van der Linden nieuw lid geworden. Door het afscheid van Anja Verhoek en einde zittingstermijn van Paul Mulder, zijn er in 2019 twee nieuwe leden geworven die per 1 januari 2020 zijn gestart, te weten: Bob Dankbaar en Erica Niekerk.

Besproken onderwerpen in 2019:

- herziening van de regelgeving
- (permanente) educatie
- opleidingsprofiel
- meester-gezeltraject
- toelatingseisen voor WOZ-taxateurs
- nieuwe opleiding WOZ-taxateurs m.i.v. 1-1-2019 in relatie tot opleidingsvereisten NRVT.
- het afnemen van assessments, voor toelating van nieuwe kandidaten tot de kamer WOZ
- het adviseren van Doorlopend Toezicht over de WOZ-praktijk
- standaard model taxatierapport WOZ

Onderwerpen voor 2020:

- eigen Verklaring over 2019
- inrichten Doorlopend Toezicht voor WOZ-taxateurs
- monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject.
- (permanente) educatie
- het verder ontwikkelen van model taxatierapporten WOZ
- communicatie met stakeholders zoals Waarderingskamer, LVLB en VNG.

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

De Expertcommissie Bedrijfsmatig Vastgoed is in 2019 vijf keer bijeengekomen en bestaat uit zeven leden.

Besproken onderwerpen in 2019:

- herziening van de regelgeving
- (permanente) educatie
- opleidingsprofiel
- meester-gezeltraject
- het uitwerken van een advies, in samenwerking met de Expertcommissie LAV
- het vormgeven van assessments

- SBR Nexus, digitale data-uitwisseling en vastgoedtaxonomie
- Taxatierichtlijnen Nederlandse Vastgoedindex
- klimaatakkoord en duurzaamheid in taxatierapporten

Onderwerpen voor 2020:

- werving nieuwe leden Expertcommissie
- duurzaamheid en taxaties
- Eigen Verklaring over 2019
- monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject.
- (permanente) educatie
- Handboek marktwaardering Ministerie van Binnenlandse Zaken
- integratie en afstemming met de Vakgroep modelmatig waarderen

Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

De Expertcommissie LAV bestaat uit vijf leden en is in 2019 vier keer bijeengekomen.

Nieuwe leden

Jos van Maanen is per 1-1-2019 als nieuw lid gestart in de expertcommissie. Eind 2019 zat de termijn van Eddy Westmaas erop. Hij is per 1-1-2020 door Jouke Havinga vervangen.

Besproken onderwerpen in 2019:

- herziening van de regelgeving
- (permanente) educatie
- meester-gezel traject, portfolio en assessments
- specifiek overeengekomen werkzaamheden
- model taxatierapport LAV
- Doorlopend Toezicht onder LAV-taxateurs

Onderwerpen voor 2020:

- Eigen Verklaring over 2019
- Doorlopend Toezicht
- monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject
- (permanente) educatie

Vakgroep modelmatig waarderen

De commissie van de Vakgroep modelmatig waarderen bestaat uit zes leden en is in 2019 vijf keer bijeengekomen. Ruud Kathmann is de voorzitter. Per september 2019 is Werner van Sprundel als zesde lid toetreden tot de commissie.

Besproken onderwerpen in 2019:

- positionering Vakgroep binnen NRVT
- bijeenkomst/seminar over modelmatige waardebeoordeling en aardbevingsgebied
- permanente educatie
- opleidingsprofiel en meester-gezeltraject
- toelatingseisen voor vakgroepleden

Onderwerpen voor 2020:

- eisen aan modellen voor modelwaardebeoordeling
- modelwaardes in model taxatierapport woonruimte en validatie
- creëren van een opleidingsaanbod
- erkenning modelmatige waardebeoordeling als taxatiedeskundige
- reglement voor de vakgroep



1.5 Toezicht

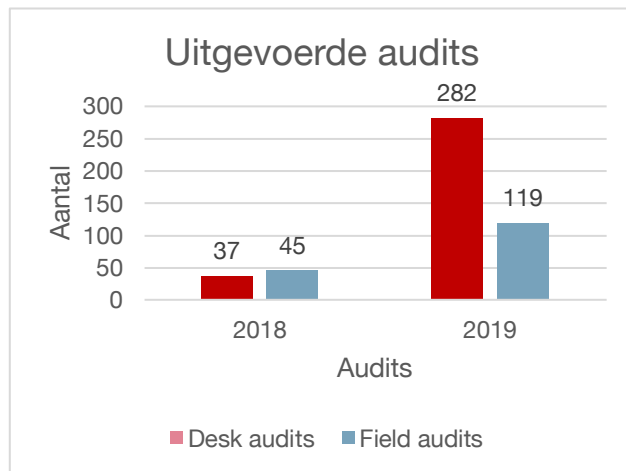
1.5.1 Doorlopend toezicht

Aantallen audits - Totaal

In 2019 is het aantal verrichte audits ten opzichte van 2018 fors toegenomen. In 2018 zijn 37 desk audits en 45 field audits verricht. In 2019 zijn er 282 desk audits en 119 field audits uitgevoerd. Deze aantallen zijn in figuur 3 weergegeven. In tabel 1 staan de uitkomsten van de audits.

In 43% van de gevallen was er sprake van niet vrijblijvende aanbevelingen; in 5% ging het om ernstige omissies. Deze taxateurs staan onder verscherpt toezicht. De meest voorkomende omissies zijn:

1. onvoldoende onderbouwing van het waardeoordeel;
2. onvoldoende kennis over de uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
3. onvoldoende dossieropbouw.



Figuur 3: Aantal uitgevoerde audits 2018 en 2019

Tabel 1: uitkomsten desk audits en field audits

Desk audits	Absoluut	Relatief		Field audits	Absoluut	Relatief
Vrijblijvend advies (geen opvolging)	155	55%		Vrijblijvend advies (geen opvolging)	53	45%
Aanbevelingen ¹	n.v.t.	n.v.t.		Aanbevelingen ¹	51	43%
Field audit	127	45%		Coaching/opleiding	2	2%
Tucht	0	0%		Bestuursbesluit	2	2%
Overig	0	0%		Volgt	11	9%
Totaal	282	100%		Totaal	119	100%

¹Aanbevelingen zijn niet vrijblijvend. Via een hertoetsing onderzoekt NRVT of de aanbevelingen opgevolgd zijn. Bij onvoldoende resultaat dient NRVT een klacht in bij Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

Pilots field audits opgestart

We onderzoeken mogelijkheden om de field audits efficiënter in te richten. Daarom startten we twee pilots:

- Twee fieldaudits op één dag in de Kamer Wonen.
- Duo-bezoeken in de kamer BV: een audit bij een Register-Taxateur én bij degene die tekent voor plausibiliteit, die is immers ook verantwoordelijk voor het rapport.
- De eerste bevindingen zijn positief. We zullen deze werkwijze dan ook in het komende jaar voortzetten.

Eigen Verklaring geanalyseerd

Uit de eerste jaarlijkse Eigen Verklaring kwam zeer waardevolle informatie. Deze data gebruiken we voor ons risico-georiënteerde toezicht.

Trainings- en opleidingsprogramma auditors ontwikkeld

Het succes van een field audit hangt voor een belangrijk deel af van de kennis en kunde van de auditors. Daarom ontwikkelden we samen met een extern bureau een trainingsprogramma voor auditors. Dit verplichte trainingsprogramma, bestaande uit 4 dagdelen, is door 24 van 28 auditors gevolgd. De resterende 4 auditors nemen deel in 2020.

Evaluatie auditors

Uit een evaluatie-bijeenkomst met bestaande auditors in de Kamer Wonen kwamen diverse suggesties voort. Die zijn verwerkt in de standaarddocumenten, zoals een checklist en instructie voor auditors.

24 meldingen voltooid

In 2019 ontvingen we 36 nieuwe meldingen en we voltooiden 24 openstaande meldingen. 1 taxateur werd naar aanleiding van een melding door het bestuur uitgeschreven en 2 zaken werden voorgelegd aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. 4 taxateurs kregen niet-vrijblijvende aanbevelingen en bij 4 taxateurs voerden we een field-audit uit. Onderwerpen waar we de meeste meldingen over kregen, waren:

- object niet zelf opgenomen;
- verkort rapport;
- makelen en taxeren;
- onvoldoende onderbouwing;
- wenswaarde.

Vergroten bewustzijn

We sturen aan op een preventieve werking. Daarom delen we regelmatig lessen uit de praktijk van Doorlopend Toezicht in o.a. nieuwsbrieven, gesprekken en presentaties. In juli 2019 was een nieuwsbrief geheel gewijd aan Doorlopend Toezicht.

Softwareoplossing Doorlopend Toezicht gecontracteerd

Een toekomstbestendige softwareoplossing is nodig om de sterk groeiende informatiestroom in het kader van doorlopend toezicht beheersbaar te houden. In 2019 hebben we de eisen en wensen in kaart gebracht en het contracteren afgerond. In het 4^e kwartaal van 2019 vond de kick-off van het systeem 'smile' plaats.

1.5.2 Toezicht op validatie-instituten

Inhoudelijk toezicht op validatie-instituten uitbesteed

Het inhoudelijke toezicht op validatie-instituten is na een aanbesteding uitbesteed aan een externe partij: BDO. Zij rapporteren jaarlijks aan NRVT. Het validatie-instituut blijft verantwoordelijk voor de jaarlijkse procesmatige toets (ISO-certificering).

Vorbereidingen geschillenbeslechting

Daarnaast heeft NRVT voorbereidingen getroffen in het organiseren van de geschillenbeslechting voor verschillende conflicten met validatie-instituten. In 2020 worden de geschillenbeslechting en de invulling van het toezicht nader uitgewerkt, onder andere door aanpassing van het reglement, addendum en aangeslotenenovereenkomst.

Principe-overeenstemming verstrekking data door NWWI

We bereikten met NWWI een principe-overeenstemming over het beschikbaar stellen van data uit hun validatie-praktijk voor de uitvoering van doorlopend toezicht. We vertrouwen erop dat deze data in 2020 aan NRVT ter beschikking wordt gesteld.

1.6 Educatie

Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur

Het beroepscompetentieprofiel beschrijft het kennen en kunnen van een vak volwassen taxateur aan de hand van kerntaken, werkprocessen en bijbehorende competenties.

Opleidingsprofiel gereed

Op basis van het beroepscompetentieprofiel is het opleidingsprofiel ontwikkeld. In het opleidingsprofiel zijn de kennis, vaardigheden en leerdoelen verder uitgewerkt met een verbijzondering per Kamer. Tevens zijn hierin afspraken vastgelegd met betrekking tot opleiden, examineren en accrediteren. Eind 2019 is het Opleidingsprofiel vastgesteld door de Centrale Raad, inclusief het meester-gezeltraject met portfolio en afsluitend assessment.

Meester-gezeltraject pilot

In maart 2019 is gestart met de pilot van het meester-gezeltraject, met twee meesters en drie gezellen.

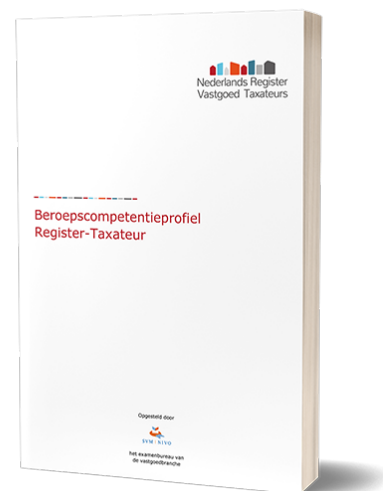
BijZijn

Na een aantal updates en aanpassingen, is de BijZijn-app in 2019 sterk verbeterd. 75% van alle gevolgde cursussen worden inmiddels via de BijZijn-app geregistreerd.



Maatregelen PE-tekorten genomen

Register-Taxateurs die in 2018 onvoldoende PE-punten behaalden, ontvingen eind februari 2019 een waarschuwing dat zij hun tekort aan punten voor 1 juli 2019 moesten hebben ingehaald. 27 personen werden uit het Register uitgeschreven.



92,1% van de taxateurs heeft alle PE-punten behaald

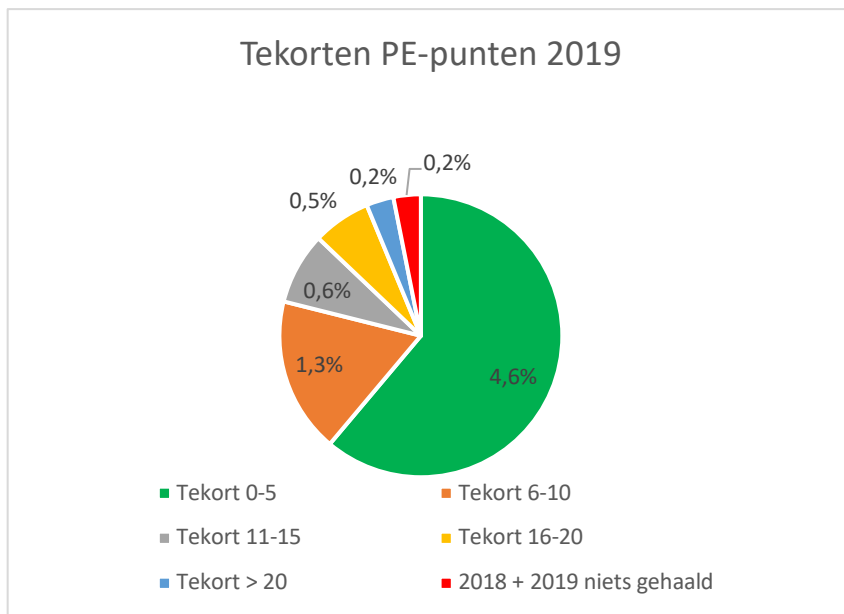


Figuur 4: Aantal taxateurs dat aan PE-verplichting voldeed

92,1% van de Taxateurs voldeed aan de PE-verplichting in 2019. Dat is aantal is gestegen ten opzichte van 2018 (86,4%) en 2017 (85%).

Verdeling tekorten PE-punten 2019

540 Register-Taxateurs (7,9%) voldeden niet aan de PE-verplichting. Het grootste deel van hen (313 taxateurs) hadden een tekort van 0-5 punten, zoals te zien is in onderstaande onderverdeling:



Figuur 5: Percentage Register-Taxateurs naar tekort PE-punten 2019



1.7 Regelgeving

Nieuw model taxatierapport woonruimte 2021

In 2019 is NRVT met marktpartijen gestart met de transformatie van het model taxatierapport woonruimte om de kwaliteit verder te verbeteren. Het rapport wordt uitgebreid en ook de indeling van het rapport wijzigt. De taxateur krijgt meer gelegenheid om zijn waarnemingen en overwegingen te beschrijven. Met deze aanpassingen biedt het rapport een grotere meerwaarde voor de consument en hypotheekverstrekker.

Hoofdzakelijk de volgende punten worden uitgebreid:

- een duurzaamheidsparagraaf met een inventarisatie van de huidige situatie en welke maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de eisen die het klimaatakkoord voor de toekomst stelt;
- meer aandacht voor de bouwkundige staat van het object en het te verwachten onderhoud;
- integratie van online data van externe partijen, zoals bijvoorbeeld de verbeterde funderingsviewer en energiebesparingsverkenner;
- de huidige modellen voor woningcorporaties en bijzonder beheer worden in dit model geïntegreerd.

Om het nieuwe model vorm te geven, leidt NRVT een stuurgroep en diverse werkgroepen, waarin NVM, Vastgoedpro, VBO, geldverstrekkers, woningcorporaties en validatie-instituten zitting hebben. Het eerste concept was einde jaar gereed en is toen ter consultatie aangeboden. Begin 2020 zal het nieuwe model worden vastgesteld.

Herziening regelgeving

De NRVT regelgeving is in 2019 op een aantal punten herzien. Er bestond behoefte aan een duidelijke afbakening van werkzaamheden van een Register-Taxateur die geen professionele taxatiedienst betreffen. Daarom introduceerden we het begrip specifiek overeengekomen werkzaamheden. In het Reglement Gedrags- en Beroepsregels staat nu scherper omschreven dat een Register-Taxateur bij die werkzaamheden gebonden is aan de fundamentele beginselen. In de toelichting van het Reglement Definities staat dat voor specifiek overeengekomen werkzaamheden geldt: de opdracht schriftelijk wordt vastgelegd, een dossier moet worden bijgehouden en duidelijk beschreven wordt voor wie de werkzaamheden bestemd zijn. Daarnaast verlangt NRVT met ingang van 1 januari 2020 ook een plausibiliteitstoets voor de niet-gevalideerde woningtaxaties.



Het Reglement Kamers is aangepast aan het nieuwe opleidingstraject en is er een herintredingsregeling ingevoerd.

Reglement PE:

Onder het oude Reglement diende een Register-Taxateur standaard zes 'verplichte PE-punten' te behalen. Het bestuur heeft thans de mogelijkheid te bepalen hoeveel verplichte punten een Register-Taxateur in een bepaalde Kamer in een bepaald jaar dient te behalen.

Reglement Kamers:

Dit Reglement is aangepast vanwege de nieuwe praktijkopleiding 'meester-gezel'. Ook de mogelijkheid tot herinschrijving toegevoegd, zodat Register-Taxateurs die eerder op eigen verzoek zijn uitgeschreven onder bepaalde voorwaarden kunnen worden heringeschreven.

Statuten:

Als gevolg van voortschrijdend inzicht en verbetering van de Reglementen, was een wijziging van de Statuten noodzakelijk. Deze wijzigingen betreffen correcties, verbeteringen en cosmetische ingrepen. Daarnaast is de onafhankelijke positie van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT ten opzichte van NRVT duidelijker afgebakend.

1.8 Juridische Zaken

11 tuchtprocedures gestart

NRVT voerde tuchtprocedures tegen 10 Register-Taxateurs wegens het niet meewerken aan doorlopend toezicht. In alle zaken is een waarschuwing opgelegd, waarbij één Register-Taxateur een voorwaardelijke boete kreeg. Daarnaast is er één tuchtprocedure gevoerd met betrekking tot een verkort taxatierapport.

5 beroepsprocedures

Vijf Register-Taxateurs voerden beroepsprocedures aangaande bestuursbesluiten met betrekking tot uitschrijvingen. Daarvan werden er drie ingetrokken en twee niet in het gelijk gesteld.

Hoger beroep aangespannen

NRVT ging in hoger beroep in een zaak waarin zij in eerste aanleg geen procespartij was. De opgelegde maatregel - twee weken schorsing - vond NRVT niet in verhouding staan tot de ernst van het handelen van de betreffende Register-Taxateur. In hoger beroep is een schorsing van zes maanden opgelegd.

Werkgroep Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Er was behoefte aan meer informatie over de Beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Daarom is de Werkgroep Beroepsaansprakelijkheidsverzekering opgericht. NRVT informeert Register-Taxateurs over dat onderwerp, in overleg met brancheorganisaties NVM, NVR, VBO en Vastgoedpro, die de informatie ook onder hun leden verspreiden.

Arbeidsrechtelijke aangelegenheden

Juridische Zaken stelde in overleg met de directeur de volgende documenten op:

- personeelshandboek
- studieregeling
- gebruikersovereenkomst

Handhaving merkenrecht



Juridische Zaken heeft diverse keren handhavend opgetreden tegen personen die ten onrechte de titel en/of het logo van Register-Taxateur gebruikten.

Voorbereiding overdracht merken

VastgoedCert was tot 31 december 2019 houder van:

- het Benelux woordmerk REGISTER-TAXATEUR
- het collectief Benelux woordmerk RT.

NRVT had hierop een licentie. Per 1 januari 2020 draagt VastgoedCert deze merken over aan NRVT. VastgoedCert heeft certificaten uitgegeven waaraan het gebruikersrecht van voornoemde merken is gekoppeld. Die vervallen per 1 januari 2021. NRVT verstreekte VastgoedCert een licentie voor het gebruik van de merken tot die datum. Juridische Zaken stelde de licentieovereenkomst op en zorgde voor registratie in het Benelux merkenbureau.

1.9 Communicatie

Website NRVT

Op nrvt.nl vindt de taxateur nieuws, regelgeving en andere relevante informatie. Via de zoekfunctie kunnen opdrachtgevers Register-Taxateurs vinden. Om aan nieuwe eisen te voldoen, is in 2019 de ontwikkeling van een nieuwe website gestart.

Nieuwsbrieven, nieuwsberichten en persberichten

In 2019 zijn er 11 nieuwsbrieven verstuurd. In juli verzonden we een themanieuwsbrief over doorlopend toezicht. Er zijn drie persberichten gepubliceerd, met als onderwerp:

- bekendmaking nieuwe algemeen directeur
- RICS opnieuw in centrale raad NRVT
- Jaap Reijnders benoemd als bestuurslid NRVT

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT

NRVT publiceert de uitspraken van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Ook is in samenwerking met Stichting Tuchtrechtspraak NRVT een plan opgezet om veelvoorkomende 'uitglijders' bij Register-Taxateurs onder de aandacht te brengen.

1.10 Ambities

In 2020 zet NRVT in op de verdere professionalisering van het bureau, de verdere uitbouw en automatisering van Doorlopend Toezicht en uitbreiding van educatie, met het meester-gezeltraject en een opleiding in het kader van het nieuwe taxatiemodel Wonen. De ambities vertalen zich naar de volgende doelstellingen voor 2020:

Verbeteren kwaliteit

De opgave voor 2020 is om het in 2018 en 2019 gelegde fundament doorlopend verder te versterken en de kwaliteit van de taxateurs te verbeteren. Het aantal gevallen waarbij niet vrijblijvende aanbevelingen worden opgelegd is voor ons onacceptabel hoog. We zijn nu bijna twee jaar bezig met doorlopend toezicht, maar er bestaat behoefte aan intensivering en aanscherping, lees: het hoger leggen van de spreekwoordelijke lat. We willen hierbij streng maar rechtvaardig zijn en optreden, het vertrouwen verdienen dat zelfregulering de beoogde en gewenste verhoging van de kwaliteit van taxateurs kan bewerkstelligen en streven hierbij een hoog niveau van governance en zorgvuldigheid na.

Aanscherpen risicoselectiemodel en meer en betere data-analyse

De inzet en combinatie van meer uiteenlopende data, zal voor een effectiever risico-georiënteerd toezicht zorgen. Specifiek voor de Kamer Wonen geldt hierbij dat we ons risicoselectiemodel zullen convergeren met dat van NWWI en daarbij mede gebruik maken van NWWI-data.

Nieuw taxatiemodel wonen

Samen met de brancheorganisaties is NRVT bezig met een nieuw taxatiemodel Wonen. Onderdeel hiervan is een uitgebreid opleidingsprogramma, met onafhankelijke toetsing en examinering en strenge toelatingseisen. Tevens zullen alle taxateurs in de kamer Wonen de komende 3 tot 5 jaar een assessment moeten ondergaan.

Samenwerkingsovereenkomst met validatie-instituten

NRVT sluit een nieuwe overeenkomst voor bekrachtiging van de samenwerking met NWWI. Daarbij maakt NRVT gebruik van de data van NWWI ten aanzien van de gevalideerde woningtaxaties, waardoor het doorlopende toezicht op de woningtaxateur nog efficiënter kan plaatsvinden.

Meer audits bij Doorlopend Toezicht

In 2020 intensiveert NRVT het Doorlopend Toezicht op Register-Taxateurs door 50% meer audits uit te voeren.

Krachten bundelen voor Doorlopend Toezicht

Het Doorlopend Toezicht op Register-Taxateurs wordt in samenwerking met andere organisaties verder ontwikkeld. In samenwerking met NWWI verfijnen we het Doorlopend Toezicht op de woningtaxateurs. Daarnaast spreekt NRVT met TEGoVA Netherlands om het toezicht op Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed verder vorm te geven. Ook vinden pilots plaats om tot samenwerking te komen met NVM-auditors, zodat leden en aangesloten taxateurs maar één keer een auditteam over de vloer krijgen.

Verbeterd imago en een betere zichtbaarheid

NRVT zet het komende jaar extra in op het verbeteren van haar imago onder Register-Taxateurs en stakeholders en het vergroten van haar zichtbaarheid onder het Nederlandse publiek. NRVT wil communicatiever worden en proactief reageren op vraagstukken die onder het publiek leven.

Uitbreiden educatie

Zowel de beginnende vastgoedtaxateur als de woningtaxateur zal zich beter op de praktijk gaan voorbereiden in 2020. De net theoretisch afgestudeerde vastgoedtaxateur – of de taxateur die zich wil bekwamen in een andere kamer – gaat een meester-gezeltraject in van één tot twee jaar waarbij hij middels de opbouw van een portfolio vakbekwaamheid aantoont. Het traject wordt afgerond met een assessment. De woningtaxateur zal zich in 2020 vanwege het nieuwe model woningtaxatie 2021 gaan verdiepen op de onderwerpen duurzaamheid en bouwkunde. Hij sluit deze opleiding van 30 studiebelastinguren af met een gedegen toets.

1.11 Financiën

Algemeen

Dit verslagjaar werd, zoals hiervoor in het Bestuursverslag beschreven, gekenmerkt door de verdere uitbouw en professionalisering van de organisatie en de ontwikkeling van het toezicht door NRVT.

Resultaat

Het jaarresultaat 2019 bedraagt afgerond € 451.655 (2018: € 951.341, na stelselwijziging) en is in de balans aan het eigen vermogen toegevoegd. Dit strookt met de statutair opgelegde taak om een adequate buffer in de vorm van eigen vermogen te vormen.

Investeringsen

Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 27.438 geïnvesteerd in het kantoormeubilair en kantoorapparatuur, met name computerapparatuur.

Eigen vermogen

Eind 2019 bedraagt het eigen vermogen van NRVT € 2.922.966 (2018: € 2.471.312). In maart 2015 is door het toenmalige bestuur geformuleerd dat NRVT uiteindelijk kan volstaan met een eigen vermogen van éénmaal de jaarlijkse bijdragen van de ingeschreven taxateurs aan NRVT. De opbouw van het gewenste eigen vermogen kan over meerdere jaren plaatsvinden. Op basis van het resultaat 2018 bedraagt het totaal van deze bijdragen circa € 3 miljoen.

Net als eind 2018, heeft NRVT eind 2019 een stevige financiële basis en voldoende weerstandsvermogen om een jaar te overbruggen. De kosten van Doorlopend Toezicht zullen in de toekomst echter toenemen, zodat een financieel sterk NRVT van groot belang is.

Begroting jaar 2020

	Realisatie 2019 in €	Begroting 2020 in €
BATEN		
Jaarlijkse bijdragen taxateurs	2.977.535	3.049.690
Inschrijfgelden taxateurs	40.300	23.270
Bijdragen validatie-instituten	66.149	66.520
Overige opbrengsten	81.712	40.000
Totaal	3.165.696	3.179.480
LASTEN		
Bedrijfskosten		
Personeelskosten staf & organisatie	1.400.503	1.369.745
Kosten activiteiten	731.126	890.756
Bijdragen tuchtrecht	212.580	270.000
Huisvestingskosten	54.954	69.300
Kosten automatisering	175.488	103.160
Kantoorkosten	28.840	28.200
Advieskosten	45.107	112.000
Overige algemene en onvoorziene kosten	17.286	109.000
Communicatie- en promotiekosten	3.925	5.600
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	45.124	40.972
Totaal	2.714.933	2.998.733

Resultaat bedrijfsactiviteiten	450.763	180.747
Financiële resultaten	892	-
Resultaat	451.655	180.747

1.12 Fiscaliteit

Aangezien de aan NRVT vergelijkbare organisaties btw-plichtig zijn, is begin 2016 door het toenmalige Bestuur als uitgangspunt gekozen dat de stichting btw-plichtig is. Daarom is btw over de inschrijfgelden en de jaarlijkse bijdragen in rekening gebracht (en afgedragen) en wordt de betaalde btw op de kosten en investeringen verrekend.

Door het Bestuur is in 2018 nogmaals onderzoek gedaan naar de fiscale status van NRVT. Het is komen vast te staan dat NRVT btw-plichtig is. Voorts is geconcludeerd dat NRVT niet vennootschapsbelastingplichtig is. De jaarrekening is opgesteld op basis van de richtlijn C1, een richtlijn voor kleine organisaties zonder winststreven. Dit is een wijziging ten opzichte van de eerdere eigen grondslagen. Het bestuur is daarbij geadviseerd door Mazars belastingadviseurs.

1.13 Gevolgen coronacrisis

Financieel

Vooralsnog zijn er in 2020 geen financiële gevolgen voor NRVT aan de inkomstenkant. De facturen voor de jaarlijkse bijdrage 2020 zijn eind januari verstuurd aan ruim 7.000 taxateurs en op 16 maart jl. is een eerste herinnering naar ca. 600 taxateurs gegaan, minder dan 10% van het aantal aangesloten taxateurs. De betalingen blijken bij navraag dit jaar beter te verlopen dan vorig jaar. En door het moeten uitstellen van field audits maakt NRVT minder kosten.

Organisatie

Gezien de goede digitale systemen van NRVT, zijn de medewerkers in staat hun werkzaamheden thuis te verrichten alsof zij op kantoor zijn. Alle taken van NRVT worden dan ook gewoon uitgevoerd, behoudens de field audits, die nabijheid vereisen waardoor de 1,5 meter afstand niet gewaarborgd kan worden.

Gevolgen voor de aangesloten taxateurs

De periode van intelligente lockdown is te kort om te kunnen overzien of er veel economische gevolgen voor de taxateurs zijn. In de laatste week van maart was er topdrukke bij NWWI in verband met het overzetten en afsluiten van hypotheeklen vanwege het stijgen van de rente. Dit betekent dat de woningtaxateurs veel werk

hadden. Ook de overige taxateurs kunnen redelijk goed doorwerken omdat zij de *principle based* regelgeving kunnen hanteren. Indien de Coronacrisis langer aanhoudt, valt niet uit te sluiten dat kantoren hun deuren moeten sluiten. Dat zal gevolgen kunnen hebben voor de hoogte van de inkomsten van NRVT in 2021.

1.14 Ten slotte

Het Bestuur dankt alle medewerkers en leden van de Centrale Raad, expertcommissies, de vakgroep modelmatig waarderen en de educatiecommissie voor hun grote inzet.

De accountant heeft de jaarrekening onderzocht. Conform het bepaalde in artikel 36 van de Statuten heeft het Bestuur het opgestelde Bestuursverslag en de jaarrekening 2019 ter beschikking gesteld aan de Centrale Raad en de Raad van Toezicht.

Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn besproken in de Centrale Raad op 11 juni 2020. De Centrale Raad heeft ingestemd met dit jaarverslag en ingestemd met het verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid.

In de vergadering van 24 juni 2020 heeft de Raad van Toezicht de jaarrekening goedgekeurd.

Rotterdam, 24 juni 2020

Mario Cosman
Voorzitter

Ad Buisman
Penningmeester

Jaap Reijnders
Secretaris

2. JAARREKENING

2.1 BALANS 31 DECEMBER NA RESULTAATBESTEMMING

<u>ACTIVA</u>	<u>Toelichting</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
		€	€
Materiële vaste activa	1		
Verbouwingen (huurdersbelang)	1.a	63.161	83.932
Kantoormeubilair	1.b	30.921	39.000
Kantoorapparatuur	1.c	46.061	34.896
		<u>140.143</u>	<u>157.828</u>
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen	2		
Debiteuren	2.a	14.686	3.527
Belastingen en sociale lasten	2.b	82.960	74.136
Overige vorderingen	2.c	62.521	69.581
		<u>160.167</u>	<u>147.244</u>
Liquide middelen	3	3.010.568	2.510.205
		<u>3.310.878</u>	<u>2.815.277</u>
<u>PASSIVA</u>	<u>Toelichting</u>	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
		€	€
EIGEN VERMOGEN	4		
Algemene reserve		2.922.966	2.471.312
KORTLOPENDE SCHULDEN	5		
Crediteuren	5.a	155.436	153.964
Belastingen en sociale lasten	5.b	61.025	37.728
Overlopende passiva en overige schulden	5.c	171.451	152.273
		<u>387.912</u>	<u>343.965</u>
		<u>3.310.878</u>	<u>2.815.277</u>

2.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN

	Toelichting	2019 €	Begroting €	2018 €
BATEN				
Bijdragen taxateurs				
Jaarlijkse bijdragen (incl. tuchtrechtbijdragen)	6.a	2.977.535	3.049.690	3.005.962
Inschrijfgelden	6.b	40.300	23.270	37.050
		<u>3.017.835</u>	<u>3.072.960</u>	<u>3.043.012</u>
Overige opbrengsten				
Bijdragen Validatie-instituten	7	66.149	66.520	72.500
Overige opbrengsten		81.712	40.000	32.050
		<u>147.861</u>	<u>106.520</u>	<u>104.550</u>
Totaal		<u><u>3.165.696</u></u>	<u><u>3.179.480</u></u>	<u><u>3.147.562</u></u>
LASTEN				
Bedrijfskosten				
Personeelskosten staf & organisatie	8	1.400.503	1.369.745	939.066
Kosten activiteiten	9	731.126	890.756	674.312
Bijdragen tuchtrecht	10	212.580	270.000	211.755
Huisvestingskosten	11	54.954	69.300	78.351
Kosten automatisering	12	175.488	103.160	96.888
Kantoorkosten	13	28.840	28.200	33.509
Advieskosten	14	45.107	112.000	100.760
Overige algemene en onvoorziene kosten	15	17.286	109.000	14.969
Communicatie- en promotiekosten	16	3.925	5.600	4.971
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	17	45.124	40.972	42.435
		<u>2.714.933</u>	<u>2.998.733</u>	<u>2.197.016</u>
Resultaat bedrijfsactiviteiten		450.763	180.747	950.546
Financiële resultaten				
Financiële baten	18	892	-	795
		<u>451.655</u>	<u>180.747</u>	<u>951.341</u>
Resultaat		<u><u>451.655</u></u>	<u><u>180.747</u></u>	<u><u>951.341</u></u>
Resultaatbestemming				
Wijziging van de algemene reserve		451.655	180.747	951.341
Totaal		<u><u>451.655</u></u>	<u><u>180.747</u></u>	<u><u>951.341</u></u>

2.3 KASSTROOMOVERZICHT

	Toelichting	2019		2018	
		€	€	€	€
Resultaat bedrijfsactiviteiten			450.763		950.546
<u>Aanpassingen voor:</u>					
Afschrijvingen en bijz. waardeverminderingen	1	45.123		42.435	
Mutatie vorderingen	2	-12.924		16.801	
Mutatie kortlopende schulden	5	43.947		33.553	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties			76.147		92.789
Financiële baten en lasten	18	892		795	
			892		795
Kasstroom uit operationele activiteiten			527.801		1.044.130
Investerings in materiële vaste activa	1	-27.438		-34.874	
Desinvesteringen van materiële vaste activa	1	-		1.500	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			-27.438		-33.374
Kasstroom uit financieringsactiviteiten			-		-
Mutatie geldmiddelen (netto kasstroom)	3		500.363		1.010.756
Verloop geldmiddelen:					
Stand begin boekjaar		2.510.205		1.499.449	
Mutatie boekjaar		500.363		1.010.756	
Stand ultimo boekjaar	3		3.010.568		2.510.205

2.4 TOELICHTING OP DE BALANS EN STAAT VAN BATEN EN LASTEN

Algemene toelichting

Activiteiten

De stichting heeft tot doel de handhaving en bevordering van een goede beroepsuitoefening van de ingeschreven Register-Taxateur, de instandhouding en bevordering van de kwaliteit van de uitvoering van het taxatieproces door de Register-Taxateur en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer. De doelstelling omvat daarnaast het toezicht op de validatie-instituten.

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De stichting is opgericht op 31 december 2014, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder K.v.K.-nummer 62274325 en gevestigd aan de Watermanweg 104 in Rotterdam. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Stelselwijziging

In 2019 is overgegaan van eigen grondslagen naar algemeen aanvaarde grondslagen, te weten de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro en kleine rechtspersonen (RJK) voor kleine organisaties-zonder-winststreven (C1). Dit betreft een stelselwijziging. Deze stelselwijziging heeft geen effect op het eigen vermogen ultimo 2019 en het resultaat over boekjaar 2019. Om vergelijking met 2019 mogelijk te maken zijn de cijfers 2018 als volgt aangepast:

<u>Balans</u>	<u>1-1-2018 oud</u>	<u>Stelsel- wijziging</u>	<u>1-1-2018 nieuw</u>
Boekwaarde immateriële vaste activa	208.054	-208.054	-
Algemene reserve	1.728.025	-208.054	1.519.971
Resultaat boekjaar	743.287	208.054	951.341
Eigen vermogen	<u>2.471.312</u>	<u>-</u>	<u>2.471.312</u>

<u>Staat van baten en lasten</u>	<u>31-12-2018 oud</u>	<u>Stelsel- wijziging</u>	<u>31-12-2018 nieuw</u>
Afschrijvingskosten aanloopkosten	208.054	-208.054	-
Resultaat	743.287	208.054	951.341

Schattingen bij de toepassing van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Er zijn geen waarderingsgrondslagen naar de mening van het bestuur die kritisch zijn ten aanzien van schattingen en veronderstellingen voor het weergeven van de financiële positie.

Algemene grondslagen

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro en kleine rechtspersonen (RJK) voor kleine organisaties-zonder-winststreven (C1).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de staat van baten en lasten en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Functionele valuta

De posten in de jaarrekening worden gewaardeerd met inachtneming van de valuta van de economische omgeving waarin Stichting NRVT haar bedrijfsactiviteiten voornamelijk uitoefent (de functionele valuta). De jaarrekening is opgesteld in euro's; dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van Stichting NRVT.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten vorderingen onder vlottende activa, liquide middelen, langlopende schulden en kortlopende schulden. Alle financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, inclusief direct toerekenbare transactiekosten. Na de eerste opname worden financiële instrumenten gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Stichting NRVT kent geen afgeleide financiële instrumenten.

Operational lease

Bij de vennootschap kunnen er leasecontracten bestaan waarbij een groot deel van de voor- en nadelen die aan de eigendom verbonden zijn, niet bij de stichting ligt. Deze leasecontracten worden verantwoord als operationele leasing. Leasebetalingen worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verwachte economische levensduur en worden lineair berekend. Voor zover subsidies of daaraan gelijk te stellen vergoedingen zijn ontvangen als éénmalige bijdrage in de afschrijvingskosten, zijn deze in mindering gebracht op de investeringen. Jaarlijks wordt vastgesteld of er bijzondere waardeverminderingen op de materiële vaste activa noodzakelijk zijn.

De afschrijvingen vinden als volgt plaats: verbouwingen 20%; kantoormeubilair 20%; kantoorapparatuur 20%.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de stichting en betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Algemene reserve

De algemene reserve is het gedeelte van het eigen vermogen waarover zonder belemmering door wettelijke of statutaire bepalingen kan worden beschikt voor het doel waarvoor Stichting NRVT is opgericht. Deze reserve wordt aangehouden om de continuïteit van de stichting op langere termijn te waarborgen.

Kortlopende schulden

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de baten en de lasten over het verslagjaar, met inachtneming van de hiervoor reeds vermelde waarderingsgrondslagen. De baten en lasten worden toegerekend aan de periode waarop deze betrekking hebben, uitgaande van historische kosten. Verliezen worden verantwoord als deze voorzienbaar zijn; baten worden verantwoord als deze gerealiseerd zijn. Baten en lasten uit voorgaande jaren die in dit boekjaar zijn geconstateerd, worden aan dit boekjaar toegerekend.

Baten

De opbrengsten uit dienstverlening en de registratie van taxateurs bestaan uit inschrijfgelden, contributies en van taxateurs ontvangen bijdragen tuchtrecht. Aangezien Stichting NRVT verantwoordelijk is voor het functioneren van een onafhankelijke Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en ook voor eventuele tekorten van deze stichting, worden de tuchtrechtbijdragen tot haar baten gerekend, ook al worden deze gelden één op één doorgestort naar Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De jaarlijkse kosten van stichting Tuchtrechtspraak NRVT zijn derhalve, tenzij sprake is van een tekort, gelijk aan de baten.

Daarnaast worden er incidenteel kosten doorbelast aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Er wordt rekening gehouden met een voorziening voor oninbaarheid.

Personeelskosten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de resultatenrekening voor zover ze verschuldigd zijn.

Pensioen

Er is voor de werknemers een pensioenregeling toegezegd (beschikbare-premie-regeling). De verplichtingen, die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij een verzekeringsmaatschappij. Sinds 2015 wordt pensioenpremie betaald. Met ingang van medio 2016 wordt er bij de werknemers 50% van de pensioenpremie ingehouden op het salaris. Er is geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij de verzekeraar, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. Daarom worden alleen de verschuldigde premies (tot en met het einde van het boekjaar) in de jaarrekening verantwoord.

Financiële baten en lasten

De financiële baten en lasten betreffen van derden ontvangen (en te ontvangen) en aan derden betaalde (en te betalen) rente. Tevens zijn hieronder opgenomen waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

Belastingen

Stichting NRVT is belastingplichtig voor de BTW, derhalve zijn alle baten en lasten exclusief BTW opgenomen. Stichting NRVT is niet belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting.

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. Betalingen en ontvangsten die voortvloeien uit langlopende schulden worden verwerkt als kasstroom uit financieringsactiviteiten. Betalingen en ontvangsten die voortvloeien uit langlopende schulden en voorzieningen worden verwerkt als kasstroom uit financieringsactiviteiten.

2.5 TOELICHTING OP DE BALANS

1. Materiële vaste activa

De afschrijving op de materiële vaste activa bedraagt 20% per jaar.

De mutaties in de materiële vaste activa kunnen als volgt worden samengevat.

Specificatie materiële vaste activa

	Ver- bouwingen	Kantoor- meubilair	Kantoor- apparatuur	Totaal 2019	Totaal 2018
Stand per 1 januari					
Verkrijgingsprijzen	103.857	51.296	46.697	201.850	179.089
Cumulatieve afschrijvingen	-19.925	-12.296	-11.801	-44.022	-12.200
Boekwaarden	83.932	39.000	34.896	157.828	166.889
Mutaties boekjaar					
Investeringsen	-	3.381	24.057	27.438	34.874
Desinvesteringsen	-	-	-	-	-1.500
Afschrijvingen	-20.771	-11.460	-12.892	-45.123	-31.822
Afschrijvingen desinvesteringsen	-	-	-	-	-10.613
Saldo	-20.771	-8.079	11.165	-17.685	-9.061
Stand per 31 december					
Verkrijgingsprijzen	103.857	54.677	70.754	229.288	201.850
Cumulatieve afschrijvingen	-40.696	-23.756	-24.693	-89.145	-44.022
Boekwaarden	63.161	30.921	46.061	140.143	157.828

	Ver- bouwingen	Kantoor- meubilair	Kantoor- apparatuur	Totaal 2019	Totaal 2018
Afschrijvingspercentages	20	20	20	20	20

2. Vlottende activa

2.a. Debiteuren

	31-12-2019 €	31-12-2018 €
Inschrijfgelden en contributies	18.197	5.792
Validatie-instituten	6.050	-
Voorziening dubieuze debiteuren	-9.561	-2.265
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>14.686</u>	<u>3.527</u>

Door debiteuren vooruitbetaalde bedragen worden als kortlopende schuld verantwoord.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
2.b. Belastingen en sociale lasten		
Omzetbelasting	<u>82.960</u>	<u>74.136</u>
2.c. Overige vorderingen		
<u>Nog te ontvangen bedragen</u>		
Nog te factureren kosten Validatie-instituten	-	31.251
Rekening-courant Stichting Tuchtrechtspraak NRVV	18.336	11.145
Te ontvangen uitkering verzuimverzekering Achmea	3.560	4.119
Te ontvangen rente banktegoeden	402	569
	<u>22.298</u>	<u>47.084</u>
<u>Vooruitbetaalde kosten en waarborgsommen</u>		
Huur pand, parkeerplekken en servicekosten	14.059	13.740
Personeelsverzekeringen Centraal Beheer Achmea	19.876	-
Licentiekosten Smile (software)	1.750	-
Lease printer (Grenke Finance)	1.473	1.473
Waarborgsommen	16	-
Overige kosten	3.049	7.284
	<u>40.223</u>	<u>22.497</u>
Totaal overige vorderingen	<u>62.521</u>	<u>69.581</u>

De overige vorderingen hebben, behoudens de waarborgsom van € 16, geen betrekking op een periode langer dan 1 jaar. De waarborgsom van € 16 betreft het parkeerabonnement van Interparking Alexandrium Noord.

3. Liquide middelen

ABN AMRO betaalrekening	8.378	143.630
ABN AMRO bankgarantie dekkingsrekening	16.349	16.349
ABN AMRO Charitas spaarrekening	1.985.841	1.350.226
ABN AMRO Vermogensspaarrekening	1.000.000	1.000.000
	<u>3.010.568</u>	<u>2.510.205</u>

Het banktegoed op de betaal- en spaarrekeningen staat vrijelijk ter beschikking; de bankgarantie dekkingsrekening is een geblokkeerde bankrekening i.v.m. de door ABN-AMRO verleende huurgarantie voor Watermanweg 104 te Rotterdam. De huurgarantie bedraagt € 16.348,91.

Voor de spaarrekeningen gelden verschillende rentepercentages en voorwaarden.

4. Eigen vermogen

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Algemene reserve		
Algemene reserve begin boekjaar	2.471.312	1.519.971
Resultaat boekjaar	451.655	951.341
	<u>2.922.966</u>	<u>2.471.312</u>

Het eigen vermogen is weergegeven na stelselwijziging; zie 2.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling.

5. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
5.a. Crediteuren		
Centraal Beheer Achmea	20.677	1.189
TEGoVA	18.755	-
Thirdwave Creative Web Solutions	15.004	-
Bitfactory	11.939	50.787
De Vastgoed Stuurman	11.460	-
MVGM Vastgoedtaxaties BV	11.100	-
Overige crediteuren	<u>66.501</u>	<u>101.988</u>
Totaal crediteuren	<u><u>155.436</u></u>	<u><u>153.964</u></u>

De post overige crediteuren omvat crediteuren met een openstaand saldo van minder dan € 10.000.

5.b. Belastingen en sociale lasten

Loonheffingen	56.692	35.827
Gereserveerde sociale lasten	<u>4.333</u>	<u>1.901</u>
	<u><u>61.025</u></u>	<u><u>37.728</u></u>

5.c. Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva

Vooruit ontvangen incentive verhuurder pand	26.346	35.380
Te besteden bate stichting ROZ Vastgoedindex	24.409	-
Accountantskosten, controlediensten	15.000	10.000
Te betalen overige kosten	43.939	77.442
Reservering vakantiedagen	28.055	9.111
Reservering vakantiegeld	<u>31.377</u>	<u>19.894</u>
	<u><u>169.126</u></u>	<u><u>151.827</u></u>

Toelichting te besteden bate stichting ROZ Vastgoedindex

Dit betreft een ontvangen bate welke moet worden aangewend voor onderzoek en anders moet worden terugbetaald. Besteding van het geld moet voor 18-6-2021 plaatsvinden.

Toelichting vooruit ontvangen incentive verhuurder pand

In de huurovereenkomst is door verhuurder een incentive toegekend aan NRVT van € 45.163.

De incentive wordt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst evenredig aan het resultaat toegerekend.

De incentive is in 2018 ontvangen en wordt vanwege de geldende voorwaarden slechts verantwoord voor het deel dat is toe te rekenen aan het boekjaar.

Het verloop is als volgt.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Toekenning incentive	35.378	44.410
Vrijval ten gunste van resultaat	<u>9.032</u>	<u>9.032</u>
Saldo eind boekjaar	<u><u>26.346</u></u>	<u><u>35.378</u></u>

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
<u>Overige schulden</u>		
Te betalen declaraties personeel	82	35
Vooruit ontvangen bedragen debiteuren	<u>2.243</u>	<u>411</u>
	<u>2.325</u>	<u>446</u>
Totaal overige schulden en overlopende passiva	<u>171.451</u>	<u>152.273</u>

De overige schulden en overlopende passiva hebben, behoudens de incentive, geen betrekking op een periode langer dan 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Huurovereenkomsten kantoor

In 2017 is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Tractions Netherlands Watermanweg BV ingaande 1 december 2017 voor een ruimte aan de Watermanweg 104 te Rotterdam. De huur voor deze kantoorruimte bedroeg op 1-1-2019 € 10.245,28 excl. BTW per kwartaal (per 1 december 2019 € 10.536,73). De verhuurder heeft daarnaast een incentive van € 45.163,13 excl. BTW verleend. Die wordt gelijkmatig over de contractperiode als bate verantwoord.

Het voorschotbedrag aan servicekosten bedroeg per 1 januari 2019 € 2.525,25 en de huur van 4 parkeerplaatsen € 969,79 (per 1 december 2019 € 997,37) excl. BTW per kwartaal.

De huurovereenkomst is ingegaan op 1 december 2017 en eindigt op 30 november 2022.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst als volgt te specificeren.

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Te betalen binnen 1 jaar:	56.237	57.082
Te betalen tussen 1 en 5 jaar:	107.789	166.491
Te betalen na 5 jaar:	-	-
Totaal:	<u>164.026</u>	<u>223.573</u>

Overeenkomsten personeel

Er zijn op 31 december 2019 3 werknemers met een tijdelijk arbeidscontract, uiterlijk eindigend op 17-11-2020 en 11 werknemers met een vast contract. Ultimo 2019 werden geen personen meer ingehuurd via een uitzend- of payrollorganisatie.

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT

NRVT heeft zich jegens stichting Tuchtrechtspraak NRVT verplicht mogelijke tekorten die deze stichting heeft in het kader van de tuchtrechtspraak aan te zuiveren.

In 2018 en 2019 heeft deze verplichting niet geleid tot een betaling van NRVT aan genoemde stichting.

Rechtszaak tegen oud-bestuurders

In 2018 is stichting NRVT een rechtszaak begonnen tegen 2 oud-bestuurders. De rechtbank heeft op 15 januari 2020 een vonnis uitgesproken. De wederpartij heeft pro forma hoger beroep ingesteld. Naast de civiele procedure heeft NRVT een klacht ingediend tegen één van deze oud-bestuurders bij de Accountantskamer. Partijen hebben te kennen gegeven open te staan om te bezien of zij tot een algehele schikking kunnen komen. Het geplande onderhandelingsgesprek is vanwege de Corona-crisis uitgesteld.

2.6 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

BATEN

Toelichting	2019	2018
	€	€
6. Inschrijfgelden en jaarlijkse bijdragen		
6.a. Jaarlijkse bijdragen		
Bijdragen Wonen	1.343.947	1.353.334
Bijdragen WOZ	116.492	117.995
Bijdragen Bedrijfsmatig Vastgoed	811.859	825.415
Bijdragen Bedrijfsmatig Groot Zakelijk Vastgoed	166.560	164.440
Bijdragen Landelijk Vastgoed	312.897	320.923
Vakgroep modelmatig waarden	13.200	12.100
Bijdragen Tuchtrect (zie noot 10)	212.580	211.755
	<u>2.977.535</u>	<u>3.005.962</u>
6.b. Inschrijfgelden	<u>40.300</u>	<u>37.050</u>
	3.017.835	3.043.012
7. Overige opbrengsten		
Bijdragen Validatie-instituten	66.149	72.500
Assessments	61.100	-
Overige opbrengsten	20.612	32.050
	<u>147.861</u>	<u>104.550</u>
Totaal	<u><u>3.165.696</u></u>	<u><u>3.147.562</u></u>

BEDRIJFSKOSTEN

	2019	2018
	€	€
8. Personeelskosten staf & organisatie		
Werknemers		
Ultimo 2019 waren 14 (2018: 10) personeelsleden in loondienst. Het aantal fte's in 2019 bedroeg 10,55. In 2018 was het aantal FTE's 6,93.		
<u>Bruto loonkosten werknemers</u>		
Bruto lonen en transitievergoedingen	715.125	438.480
Sociale lasten	116.903	73.432
Pensioenlasten	40.839	22.525
Personeelsverzekeringen	20.518	8.398
	<u>893.385</u>	<u>542.835</u>
Reiskostenvergoedingen	41.007	28.014
	<u><u>934.392</u></u>	<u><u>570.849</u></u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
Overig personeel		
<u>Ingehuurd personeel</u>		
Ingehuurd stafpersoneel	<u>139.565</u>	<u>146.196</u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<u>Bestuurders</u>		
Beloningen bestuurders	157.197	160.851
Reis- en verblijfkostenvergoedingen	6.680	5.488
Werving & selectie bestuurder(s)	22.500	-
Vergaderkosten en overige kosten	5.448	1.388
	<u>191.825</u>	<u>167.727</u>
<u>Raad van Toezicht</u>		
Beloningen inclusief reiskosten	<u>35.667</u>	<u>17.916</u>
<u>Overige algemene personeelskosten</u>		
Werving & selectie directie en alg. stafpersoneel	63.670	15.562
Opleidingskosten personeel in loondienst	22.865	9.842
Overige personeelskosten	12.519	10.974
	<u>99.054</u>	<u>36.378</u>
Totaal personeelskosten staf & organisatie	<u>1.400.503</u>	<u>939.066</u>

Naast deze algemene personeelskosten zijn de volgende personeelskosten opgenomen onder kosten activiteiten Educatie, Regelgeving en Toezicht (noot 9):

Inhuur	180.021	314.133
Werving & selectie	22.000	46.550
Totaal	<u>202.021</u>	<u>360.683</u>

9. Kosten activiteiten

Centrale raad	44.321	42.496
Expertcommissies	121.125	90.882
Educatie	104.672	121.309
Assessments	34.974	6.723
Regelgeving	16.858	111.672
Internationaal (IVS/EVS)	12.493	16.653
Doorlopend Toezicht	385.988	275.397
Validatie-instituten	10.695	9.180
Totaal	<u>731.126</u>	<u>674.312</u>

Een nadere specificatie van deze kosten luidt als volgt:

	2019	2018
	€	€
<u>Centrale raad</u>		
Beloning onafhankelijke voorzitter	25.125	23.731
Vacatiegelden/beloningen commissies	11.300	9.000
Reiskostenvergoedingen	2.016	2.761
Vergaderkosten	5.110	6.738
Overige algemene kosten	770	266
	<u>44.321</u>	<u>42.496</u>
<u>Expertcommissies</u>		
Vacatiegelden en variabele beloningen	92.021	65.463
Reiskostenvergoedingen	13.214	8.665
Vergaderkosten	12.893	6.565
Publicatie wijziging regeling	-	4.950
ICT (CRM-systeem)	385	2.354
Overige kosten	2.612	2.885
	<u>121.125</u>	<u>90.882</u>
<u>Educatie</u>		
Ingehuurde expertise ontwikkeling opleidingen	3.000	3.900
Inhuur onderwijskundige	24.400	48.300
Vacatiegelden	2.500	3.750
Vergaderingen, reis- en verblijfkostenvergoedingen	3.528	4.332
Bijzijn-app	28.341	32.470
Beroepscompetentieprofielen (inhuur expertise)	5.475	12.489
ICT educatie overig	37.428	16.068
	<u>104.672</u>	<u>121.309</u>
<u>Assessments</u>		
Ingehuurde expertise	34.974	6.723
<u>Regelgeving</u>		
Vertaalkosten IVSC	-	2.555
Ingehuurde expertise	-	69.822
Werving en selectie personeel	15.000	34.255
Publicatiekosten wijziging regeling	-	4.950
Overige kosten	1.858	90
	<u>16.858</u>	<u>111.672</u>
<u>Internationaal (IVS/EVS)</u>		
Lidmaatschap	5.051	5.148
Conferenties	7.442	11.505
	<u>12.493</u>	<u>16.653</u>
<u>Doorlopend Toezicht</u>		
Inhuur inhoudelijke expertise	152.621	192.111
Kosten van audits op taxateurs	129.093	66.111
Werving en selectie personeel	7.000	12.295
Opleidingskosten externe auditors	14.463	-
ICT-kosten	81.167	4.245
Overige kosten	1.644	635
	<u>385.988</u>	<u>275.397</u>

	2019	2018
	€	€
<u>Validatie-instituten</u>		
Ontwikkelingskosten datakoppeling	733	81
Auditkosten	6.795	7.997
API (data search K.v.K.)	1.895	1.102
Overige kosten	1.272	-
	<u>10.695</u>	<u>9.180</u>
Totaal kosten activiteiten	<u>731.126</u>	<u>674.312</u>

10. Bijdragen tuchtrecht

In rekening gebrachte en gereserveerde bijdragen	<u>212.580</u>	<u>211.755</u>
--	----------------	----------------

Jaarlijks wordt per ingeschreven persoon € 30 in rekening gebracht ten behoeve van het tuchtrecht. Deze bijdragen komen toe aan stichting Tuchtrechtspraak NRVT en worden betaald of verrekend. De baten zijn derhalve gelijk aan de lasten; zie ook onder 2.4 Grondslagen.

11. Huisvestingskosten

Huur kantoor Watermanweg 104, Rotterdam	41.087	40.215
Huur parkeerplaatsen en uitrijkaarten P-garage	7.884	6.872
Incentive verhuurder (€ 45.163 x 1/60 maand)	-9.033	-9.032
Service, GEB en overige kosten	15.016	40.296
Totaal huisvestingskosten	<u>54.954</u>	<u>78.351</u>

In juli 2018 is een forse afrekening van energie- en servicekosten ontvangen inzake het kantoor aan de Kralingseweg 225, Rotterdam van € 24.265. Het betreft 2016 en 2017. De kosten zijn in 2018 verantwoord.

12. Kosten automatisering

CRM en onderhoud website	112.806	37.883
Infrastructuur	49.078	56.192
Overige ICT-kosten	13.604	2.813
Totaal kosten automatisering	<u>175.488</u>	<u>96.888</u>

13. Kantoorkosten

Huur kantoorapparatuur	5.612	3.484
Communicatiekosten (telefoon/internet)	9.917	8.661
Verzendkosten & haal- en brengservice Postnl	6.777	11.825
Kantoorinrichting en kleine inventaris	2.894	3.532
Kantoorartikelen	3.339	2.754
Drukwerk	36	2.476
Overige kantoorkosten	265	777
Totaal kantoorkosten	<u>28.840</u>	<u>33.509</u>

	2019	2018
	€	€
14. Advieskosten		
Juridische kosten	17.964	73.486
Communicatie-advies	-	1.050
Accountantskosten, controlediensten	20.000	11.685
Overige accountantskosten	5.118	3.864
Overige advieskosten	2.025	-
Organisatieadvies	-	10.675
Totaal advieskosten	<u>45.107</u>	<u>100.760</u>
15. Overige algemene kosten		
Verzekeringen	2.685	1.372
Bankkosten en betalingsverschillen	1.999	2.360
Contributies/abonnementen	2.323	1.613
Afschrijving oninbare debiteuren	1.355	6.466
Voorziening oninbare debiteuren	7.296	765
Overige algemene kosten	1.628	2.393
Totaal overige algemene kosten	<u>17.286</u>	<u>14.969</u>
In de begroting is een post onvoorzien opgenomen van € 100.000.		
16. Communicatie en promotie		
Ontwerpkosten nieuwe huisstijl	3.520	3.740
Relatiegeschenken	-149	565
Overige kosten	554	666
Totaal communicatie en promotie	<u>3.925</u>	<u>4.971</u>
17. Afschrijvingskosten en bijzondere waardeverminderingen		
<u>Materiële vaste activa</u>		
Verbouwing/huurdersbelang	20.771	19.925
Kantoormeubilair	11.460	15.148
Kantoorapparatuur	12.893	7.362
Totaal afschrijvingen en bijz. waardeverminderingen	<u>45.124</u>	<u>42.435</u>
18. Financiële resultaten		
<u>Financiële baten</u>		
Rente spaarrekeningen	<u>892</u>	<u>795</u>

2.7 TOELICHTING OP DE BEGROTING

	Toelichting Res.rek.	2019 in € 1000	Begroting in € 1000	Verschil in € 1000	Toelichting begroting
BATEN					
<u>Bijdragen taxateurs</u>	6				T.06
Jaarlijkse bijdragen (incl. tuchtrechtbijdragen)	6.a	2.978	3.050	-72	
Inschrijfgelden	6.b	40	23	17	
		<u>3.018</u>	<u>3.073</u>	<u>-55</u>	
<u>Overige opbrengsten</u>	7				T.07
Bijdragen Validatie-instituten		66	67	-0	
Overige opbrengsten		82	40	42	
		<u>148</u>	<u>107</u>	<u>41</u>	
Totaal		<u>3.166</u>	<u>3.179</u>	<u>-14</u>	
LASTEN					
<u>Bedrijfskosten</u>					T.08 tm T.13
Personeelskosten staf & organisatie	8	1.401	1.370	31	T.08
Kosten activiteiten	9	731	891	-160	T.09
Bijdragen tuchtrecht	10	213	270	-57	T.10
Huisvestingskosten	11	55	69	-14	
Kosten automatisering	12	175	103	72	T.12
Kantoorkosten	13	29	28	1	
Advieskosten	14	45	112	-67	T.14
Overige algemene en onvoorziene kosten	15	17	109	-92	T.15
Communicatie- en promotiekosten	16	4	6	-2	
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	17	45	41	4	
		<u>2.715</u>	<u>2.999</u>	<u>-284</u>	
<i>Resultaat bedrijfsactiviteiten</i>		451	181	270	
Financiële baten	18	1	-	1	
Resultaat		<u>452</u>	<u>181</u>	<u>271</u>	

De toename van het resultaat komt voornamelijk omdat de kosten lager zijn dan gebudgetteerd.
Een nadere toelichting volgt hieronder.

T.06 Baten

De jaarlijkse bijdragen zijn nagenoeg conform de begroting.
De inschrijfgelden zijn hoger, omdat er in 2019 meer verloop in het aantal taxateurs is geweest dan verwacht.
Per saldo zijn er meer inschrijvingen dan uitschrijvingen geweest.

T.07 Overige opbrengsten

De toename van de overige opbrengsten wordt verklaard door de baten uit assessments. Het aantal assessments is hoger dan begroot en ten tijde van de begroting stond het tarief nog niet vast.

T.08 t/m T.15 Lasten

De - per saldo - daling van de kosten wordt voornamelijk verklaard door de volgende posten.

T.08 Personeelskosten staf & organisatie.

Het aantal werknemers is in 2019 toegenomen (van 10 naar 14 op 31 december). De extra kosten voor de nieuwe directeur is gedekt door de post Onvoorzien.

T.09. Activiteit Doorlopend toezicht

Er zijn minder audits uitgevoerd dan begroot, alhoewel aanzienlijk meer dan in 2018.

Het aantal audits is mede afhankelijk van het aantal auditors en daar zijn er te weinig van geweest.

Daartegenover is de inhuur van derden langer voortgezet dan verwacht.

T.09 Activiteiten Educatie

Voor Educatie zijn meer ICT-kosten gemaakt dan verwacht. O.a. veel meldingen voor de BijZijn-app leidden tot hogere kosten.

T.09 Activiteiten Expercommissies

In de loop van 2019 zijn extra werkzaamheden verricht door de expertcommissies, waardoor de kosten hoger zijn uitgevallen dan begroot. De extra kosten zijn gedekt door de post Onvoorzien.

T.09 Activiteiten Validatie-instituten

Omdat er nog geen ICT-kosten zijn gemaakt, maar wel begroot, is er sprake van lagere kosten.

Daarnaast zijn de auditkosten (BDO) lager dan begroot, omdat de werkzaamheden kleinschalig zijn geweest.

T.10 Bijdragen tuchtrecht

Omdat de betaling van tuchtrechtbijdragen aan stichting Tuchtrechtspraak (nagenoeg) gelijk is aan de van de taxateurs ontvangen tuchtrechtbijdragen, heeft dit geen gevolgen voor het resultaat. In de begroting is uitgegaan van 9000 taxateurs, terwijl er in werkelijkheid minder staan ingeschreven.

T.12 Kosten automatisering

ICT-kosten in het kader van de BijZijn-app, PE-registratie en Meester/Gezeltraject, worden toegewezen aan Educatie. De overschrijding van algemene ICT-kosten betreffen voornamelijk het onderhoud van het CRM-systeem en de website en wel door:

- meer meldingen (er wordt per uur afgerekend)
- aanpassingen i.v.m. gebruikerswensen en -eisen
- algemene aanpassingen ten gevolge van gewijzigde PE-registratie en het Meester/Gezel-traject

T.14 Advieskosten

Het begrotingsverschil betreft juridische kosten. Er zijn meer juridische kosten begroot dan uiteindelijk noodzakelijk is gebleken. Dit komt mede door de indiensttreding van een 2e juridische medewerker, waardoor meer werkzaamheden in huis worden gedaan.

T.15 Overige algemene en onvoorziene kosten

In de begroting omvat deze post een bedrag Onvoorziene kosten van € 100.000. In de realisatie dient deze ter dekking van o.a. de extra loonkosten directeur en expertcommissies en voor het restant ICT-kosten.

2.8 Gebeurtenissen na de balansdatum

Het uitbreken van het Coronavirus en de preventieve maatregelen genomen door de overheid zorgen voor grote economische onzekerheid op tenminste de korte termijn en waarschijnlijk ook de langere termijn. De ontwikkelingen zijn op dit moment echter zeer onzeker en onderhevig aan veranderingen. Aangezien deze situatie niet kon worden voorzien op balansdatum is de eventuele impact hiervan op de stichting niet verwerkt in de cijfers van de jaarrekening per 31 december 2019. Gegeven de hoge mate van onzekerheid over de ontwikkeling van de Corona-crisis is het ook niet mogelijk een redelijke schatting te geven van de impact hiervan op Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met name niet na 2020. Het bestuur is van mening dat de stichting op dit moment de huidige corona-crisis kan doorstaan zonder externe steun.

2.9 Ondertekening jaarrekening

Bestuur van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT).

Rotterdam, 24 juni 2020

M. Cosman
Voorzitter

J. Reijnders
Secretaris

A.J. Buisman
Penningmeester

Raad van Toezicht van de stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Rotterdam, 24 juni 2020

P. Keur

E.G.J. Schless

H. Karakus

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hierna volgt de accountantsverklaring over het jaar 2019, opgesteld door Mazars.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van toezicht van
Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

ONS OORDEEL

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs per 31 december 2019 van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de in Nederland geldende Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen C1 Kleine organisaties zonder winststreven (Rjk C1).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de staat van baten en lasten over 2019; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

DE BASIS VOOR ONS OORDEEL

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekeningen en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit het bestuursverslag en de bijlagen.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de controle of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Rjk C1.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUUR EN DE RAAD VAN TOEZICHT VOOR DE JAARREKENING

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de in Nederland geldende RJ-Richtlijn Rjk C1. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de stichting in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de stichting te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van toezicht is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de stichting.

ONZE VERANTWOORDELIJKHEDEN VOOR DE CONTROLE VAN DE JAARREKENING

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

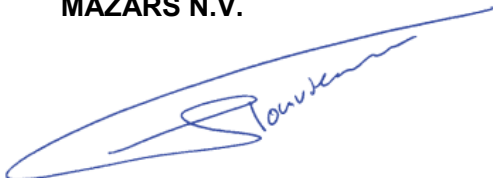
- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de stichting haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van toezicht onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Wij bevestigen aan de raad van toezicht dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Rotterdam, 24 juni 2020

MAZARS N.V.



drs. D.D. Plouvier RA