



# Jaarverslag 2015

**JAARVERSLAG 2015**

**INHOUDSOPGAVE**

<b>1.</b>	<b>BESTUURSVERSLAG</b>	
1.1	Voortraject	3
1.2	Doel en taken	4
1.3	Gang van zaken	5
1.4	Ambities	5
1.5	Bestuur, Centrale Raad en Expertcommissies	6
1.6	Bureau	6
1.7	Risicobeheersing en controlesystemen	6
1.8	Financiën	6
1.9	Fiscaliteit	6
2.0	Overig	8
		9
<b>2.</b>	<b>JAARREKENING</b>	
2.1	Balans per 31 december 2015	10
2.2	Staat van baten en lasten over 2015	12
2.3	Kasstroomoverzicht	13
2.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	14
2.5	Toelichting op de balans	16
2.6	Toelichting op de staat van baten en lasten	20
<b>3.</b>	<b>OVERIGE GEGEVENS</b>	
3.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	26

**M MAZARS**  
MAZARS PAARDEKOOPER HOFFMAN NV  
Gewaarmerkt voor identificatiedoeleinden

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

A. Kralingseweg 225, 3062 CE Rotterdam  
P. Postbus 42530, 3006 DA Rotterdam

T 010 - 212 46 85  
E info@nrvt.nl

I www.nrvt.nl  
KVK 62274325

BANK NL69 ABNA 0462 1935 51  
BTW NL8547.39.932.B01

## 1. BESTUURSVERSLAG

### 1.1 Voortraject

De stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) is ontstaan uit de Vastgoed Ronde Tafel, het periodieke overleg dat in de periode 2012 tot 2015 heeft plaatsgevonden tussen vertegenwoordigers uit de vastgoedsector en de toezichthouders op de financiële markten, AFM en DNB. In dit overleg hebben de toezichthouders de betrokken partijen gevraagd om vanuit de doelstelling 'het herstel van vertrouwen in de vastgoedsector', zelfreguleringsinitiatieven te nemen.

Een belangrijk zelfreguleringsinitiatief dat hieruit is voortgekomen, is het oprichten van één centraal register voor vastgoedtaxateurs. Dit naar het voorbeeld van de Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants (NBA).

In november 2013 is een onderzoek naar de haalbaarheid van een centraal register voor vastgoedtaxateurs gestart. Dit onderzoek is in april 2014 afgerond. Vastgesteld is dat het oprichten van een centraal register van vastgoedtaxateurs door alle betrokken partijen als een haalbaar initiatief werd gezien.

In de Vastgoed Ronde Tafel in juni 2014 is een door alle betrokken partijen overgenomen nota van uitgangspunten vastgesteld. Op verzoek van de externe toezichthouders hebben Stichting VastgoedCert, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) en Stichting Certificering Voor Makelaars (SCVM) dit zelfreguleringsinitiatief tot het oprichten van een centraal register vastgoedtaxateurs naar zich toegetrokken. In de maanden daarna is in een hoog tempo de basis gelegd voor de oprichting van NRVT op 31 december 2014.

In november 2014 is een bestuur aangewezen voor NRVT, met instemming van en vanuit de 'donorregisters' VastgoedCert, SCVM en RICS, alsmede de brancheverenigingen Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VBO Makelaars, Koninklijke Nederlandse Vereniging van Rentmeesters (NVR) en VastgoedPRO. Daarnaast is de heer E. Martens, oud-voorzitter van RICS Nederland, benoemd tot projectleider voor het opzetten en inrichten van het centraal register van vastgoedtaxateurs (NRVT).

Tot 1 juni 2015 bestond het bestuur uit vertegenwoordigers van de founding fathers RICS, SCVM en VastgoedCert. In mei 2015 heeft het bestuur belangrijke besluiten genomen met betrekking tot de afspraken met brancheorganisaties over de tariefstructuur en daaraan verbonden de terugbetaling van de voorfinanciering. Ook is besloten dat de brancheorganisaties zullen terugtreden uit het bestuur op het moment waarop de besluitvorming over het inrichtingsproces praktisch is afgerond.

Vanaf 1 juni 2015 zijn alle bestuurders – met uitzondering van de voorzitters van SCVM en VastgoedCert – gedefungeerd. Vanaf die datum bestond het bestuur van NRVT uit bedoelde voorzitters: de heren W. van 't Hoff (SCVM) en L. de Wolf (VastgoedCert).

In de periode november 2014 tot en met december 2015 heeft het bestuur in voortdurende afstemming met de externe toezichthouders, besluiten genomen over de bouwstenen zoals: de organisatiestructuur, de statuten van NRVT, de samenstelling van de Centrale Raad, de benoeming van een voorzitter van de Centrale Raad, een eigen tuchtrechtsstelsel, de (meerjaren-)begroting, de eerste versies van de reglementen voor de verschillende werkkamers (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ) en de procedure voor de overstap van vastgoedtaxateurs uit de bestaande registers naar NRVT.

De grote inzet en professionele betrokkenheid van alle hiervoor genoemde partijen en personen kunnen zonder meer worden opgevat als een blijk van een groot draagvlak en eensgezindheid ten aanzien van de noodzaak om het Register in te voeren. Alle belangrijke partijen in de vastgoedwereld hebben zich verenigd in de Centrale Raad van NRVT.

Daarbij heeft nadrukkelijk bij alle betrokkenen het principe voorop gestaan om eerst een werkbaar startniveau te definiëren en tegelijk een platform te creëren, waarop in goede samenwerking tussen alle geledingen binnen NRVT kon worden gewerkt aan een verdere verbetering van de regelgeving inzake vastgoedtaxaties en het toezicht op de beroepsuitoefening van vastgoedtaxateurs. Resultaat hiervan is, is dat de partijen in de Centrale Raad de regelgeving inzake vastgoedtaxaties die geldt per 1 januari 2016 unaniem hebben vastgesteld.

Deze intensieve samenwerking tussen veel verschillende partijen werpt vruchten af. Op 1 januari 2016 hebben ruim 6.800 vastgoedprofessionals die in hun dagelijkse werkzaamheden vastgoed taxeren en wier taxaties een rol spelen in het economisch verkeer, zich bij NRVT ingeschreven. Dit is ongeveer 95% van de beroepsgroep. Daarmee is in een periode van iets meer dan twee jaar dit zelfreguleringsinitiatief van een 'voornemen onder voorwaarden' omgezet in een concreet en operationeel register van vastgoedtaxateurs. Een succes waar de hele markt met enige trots op terug mag kijken.

## 1.2 Doel en taken

### Doel

NRVT heeft ten doel in het kader van het publieke belang bij objectieve en onafhankelijke professionele taxatiediensten om:

- a. het registreren van vastgoedtaxateurs in het Register;
- b. de handhaving en bevordering van de goede beroepsuitoefening (daaronder begrepen deskundigheid en vakbekwaamheid) van de geregistreerde taxateurs;
- c. de instandhouding en bevordering van de kwaliteit van de uitvoering van het taxatieproces door geregistreerde taxateurs en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer en het verrichten van alle verdere handelingen die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

### Taken

NRVT tracht dit doel te bereiken door onder meer:

- a. het registreren en administreren van de relevante gegevens van vastgoedtaxateurs die zich, met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 (voorschriften tot registratie) van de statuten, hebben aangemeld bij NRVT ter inschrijving in het Register in een of meer werkkamers als geregistreerde taxateur;
- b. het houden van intellectuele eigendomsrechten, alsmede het op deugdelijke en doeltreffende wijze toezicht houden op het gebruik van de op haar naam ingeschreven merken;
- c. het in stand houden van het Register, bestaande uit een of meer werkkamers, en het verwerken van inschrijvingen, uitschrijvingen en wijzigingen van vastgoedtaxateurs/geregistreerde taxateurs in het Register en de relevante werkkamer(s);
- d. het formuleren van opleidingseisen en eisen ter zake permanente educatie, examennormen en algemene gedrags- en beroepsregels voor geregistreerde taxateurs, alsmede het integreren daarin van integriteitsaspecten dan wel het erkennen van die eisen, normen en integriteitsaspecten als door de wetgever en andere derden geformuleerd of voorgeschreven;
- e. het (doen) opzetten en (doen) uitvoeren van een stelsel van doorlopend toezicht op de naleving door geregistreerde taxateurs van:
  - i. deskundigheids-, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten, alsmede
  - ii. de kwaliteit van de uitvoering van de professionele taxatiedienst, zoals onder meer neergelegd in de statuten, de algemene gedrags- en beroepsregels, de reglementen voor de (verschillende) werkkamers dan wel een specifiek reglement voor doorlopend toezicht;

- f. het (doen) uitvoeren van (kwaliteits)onderzoeken bij geregistreerde taxateurs mede naar aanleiding van signalen en meldingen over (het ontbreken van) de naleving van de reglementen van NRVT (daaronder begrepen de algemene gedrags- en beroepsregels en de reglementen voor de (verschillende) werkkamers);
- g. het (doen) uitvoeren van tuchtmaatregelen op grond van uitspraken van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT;
- h. het beschikbaar zijn als gezaghebbende instelling; en
- i. het verstrekken van gegevens uit het Register aan belanghebbenden, voor zover toegestaan op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens en/of andere relevante wet- en regelgeving.

### 1.3 Gang van zaken

Zoals al blijkt uit de toelichting bij het voortraject hebben bijna alle taxateurs in Nederland zich ingeschreven in het Register. Eind 2015 staat de teller op ruim 6.800 geregistreerde vastgoedtaxateurs.

In 2015 is/zijn:

- de Centrale Raad geformeerd onder leiding van een onafhankelijke voorzitter;
- de indeling in 4 Kamers (Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed, Wonen en WOZ) tot stand gebracht;
- Expertcommissies per Kamer ingesteld met tijdelijke benoeming van de leden;
- Algemene gedrags- en beroepsregels opgesteld;
- een reglement per Kamer opgesteld;
- de aansluitovereenkomst opgesteld;
- regels omtrent permanente educatie vastgelegd (de formele vaststelling daarvan vindt plaats in 2016);
- de tarieven (entreegeld, jaarbijdrage en tucht) vastgesteld;
- de voorfinanciering geregeld;
- de basis gelegd voor het voeren van een eenduidige titel voor de geregistreerde vastgoedtaxateurs;
- automatisering van het register van vastgoedtaxateurs geregeld;
- het beloningsreglement opgesteld;
- de website gerealiseerd;
- eerste verkenningen voor het opzetten van een systeem van doorlopend toezicht gedaan;
- een definitief bestuur benoemd met ingang van 2016.

Op 31 december 2015 is de Stichting Tuchtrechtpraak NRVT opgericht. Deze onafhankelijke stichting is verantwoordelijk voor de uitvoering van het tuchtrecht van NRVT.

### 1.4 Ambities

Het jaar 2016 staat in het teken van de verdere inrichting van NRVT. De fundamenten zijn gelegd, maar de organisatie moet nog (nader) vorm krijgen in activiteiten, processen en personele invulling. In dit kader zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- Uitvoering geven aan de beleidsagenda van de Centrale Raad;
- Versterken van de positionering van NRVT als hét centrale register van vastgoedtaxateurs in Nederland en het bewerkstelligen dat toezichthouders en alle relevante marktpartijen NRVT exclusief voorschrijven in hun kwaliteitsrichtlijnen;
- Vormgeven en operationaliseren van het doorlopend toezicht op basis van een in eerste instantie 'reactief uitvoeringsmodel' en voorbereiden van het 'actieve uitvoeringsmodel' dat in werking moet treden in 2017;
- Verder invullen van de taakstelling en de bemensing van het bureau;

- Uitvoering van het tuchtrecht door Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

### 1.5 Bestuur, Centrale Raad en Expertcommissies

Het bestuur heeft in de eerste helft van 2015, in overleg met de AFM en DNB, keuzes gemaakt inzake de samenstelling van een definitief bestuur van NRVT en de rolverdeling tussen het bestuur en de Centrale Raad. Het definitieve bestuur treedt begin 2016 aan en zal bestaan uit onafhankelijke bestuurders met als primaire verantwoordelijkheid het bewaken van de continuïteit van NRVT en de positie van het Register in het maatschappelijk en economisch verkeer.

De Centrale Raad is binnen NRVT belast met de besluitvorming over de vakinhoudelijke onderwerpen, zoals de vaststelling van de gedrags- en beroepsregels, toelatings- en educatiestandaarden en de toepassing van taxatierichtlijnen op basis van de IVS en EVS. De Centrale Raad is met het oog daarop breed samengesteld uit de bij het vastgoed taxeren betrokken en belanghebbende partijen. De voorzitter van de Centrale Raad is onafhankelijk. Als zodanig is de heer K.J.R. Schiffer door de vertrouwenscommissie, onder voorzitterschap van emeritus hoogleraar Pé Kohnstamm voorgedragen na een zorgvuldige selectieprocedure. Op 18 februari 2015 is de heer Schiffer door het NRVT benoemd tot voorzitter van de Centrale Raad.

Over vakinhoudelijke onderwerpen wordt de Centrale Raad geadviseerd door Expertcommissies, samengesteld uit gecertificeerde taxateurs van de bestaande registers.

### 1.6 Bureau

In de aanloopfase heeft NRVT gewerkt met inzet vanuit het bureau van VastgoedCert. In de loop van 2015 zijn twee parttime medewerkers aangetrokken. Voor de huisvesting van NRVT is in 2015 door het bestuur een tijdelijk onderhuurovereenkomst met VastgoedCert aangegaan.

### 1.7 Risicobeheersing en controlesystemen

Het voortraject en het aanloopjaar 2015 omvat een grote dynamiek en een tijdsdruk voor alle betrokkenen. Desalniettemin kan worden geconcludeerd dat door het bestuur de belangrijkste fundamenten voor NRVT succesvol zijn gelegd. Het is aan het per 1 januari 2016 benoemde bestuur om op de ingeslagen weg door te gaan en daar waar dat noodzakelijk mocht blijken te zijn, verbeteringen in de organisatiestructuur dan wel procedures door te voeren. Het huidige bestuur dankt alle in 2015 werkzame bestuursleden voor hun grote inzet en stelt voor dat middels het vaststellen van deze jaarrekening tevens decharge aan deze bestuursleden wordt verleend voor het gevoerde beleid.

### 1.8 Financiën

#### *Algemeen*

Dit is het eerste jaarverslag en de eerste jaarrekening van NRVT en omvat de activiteiten vanaf het begin tot en met 31 december 2015. NRVT is op 31 december 2014 formeel opgericht. Daarmee is feitelijk sprake van een verlengd boekjaar, meeromvattend dan het kalenderjaar 2015.

#### *Aanloopkosten*

In de periode tot en met eind 2015 zijn kosten gemaakt die noodzakelijk zijn geweest om NRVT met ingang van 1 januari 2016 te laten functioneren. Door het huidige bestuur is in goed overleg met de bij NRVT betrokken partijen, alsmede de controlerend accountant besloten om een deel van de in 2014 en 2015 gemaakte kosten te activeren en af te schrijven in een periode van 3 jaren (2016, 2017 en 2018).

De per ultimo 2015 te activeren kosten bedragen € 647.317 en bestaan voornamelijk uit investeringen ten behoeve van het realiseren van NRVT, een deel van de bij NRVT in rekening gebrachte kosten van bestuurders, alsmede overige beleidsbepalers (bestuurskosten, juridische kosten en overige advieskosten), kosten van juridische ondersteuning op diverse gebieden, communicatie naar taxateurs en stakeholders in de meest ruime zin van het woord en het opzetten van een ICT-organisatie.

Van de eerder vermelde te activeren aanloopkosten wordt 90% geactiveerd bij NRVT en 10% bij Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

#### Resultaat

Het jaarresultaat (verlengd boekjaar) bedraagt afgerond € 199.972 en is als eigen vermogen in de balans opgenomen.

De tot en met eind december 2015 gemaakte kosten in verband met het tuchtrecht zijn geheel ten laste van de stichting NRVT gekomen. Eerst met ingang van 2016 komen de kosten van de tuchtrechtspraak geheel voor rekening van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Bekostiging daarvan geschiedt vanuit een daarvoor bij de ingeschreven taxateurs geheven bijdrage.

#### Investeringen

De verdere investeringen in activa zijn met afgerond € 2.400 beperkt van omvang gebleven.

#### Financiering

Voor de voorfinanciering van de activiteiten van NRVT zijn in juli 2015 afspraken gemaakt met VastgoedCert, SCVM en de RICS.

De specificatie van de toezeggingen volgens de leningsovereenkomsten luidt als volgt:

• VastgoedCert	€ 850.000	84,5%
• SCVM	137.000	13,6%
• RICS	19.000	1,9%
Totaal	€ 1.006.000	100%

Volgens de leningsovereenkomsten van 16 juli 2015 bedraagt de rente 2,5% over het uitstaande bedrag en dienen reguliere betalingen van rente en aflossing aan te vangen op 30 december 2016 en eindigen deze per 30 december 2020.

Voorts heeft NRVT de inspanningsverplichting om, indien de liquiditeitspositie dat toelaat, eerder tot aflossing over te gaan. Tevens heeft NRVT zich verplicht de begroting en mogelijke aanpassing daarvan ter goedkeuring aan de schuldeisers aan te bieden.

De voorfinanciering is voor het merendeel voor rekening van VastgoedCert gekomen. Van het verloop over 2015 kan het volgende overzicht worden gegeven:

	<u>Totaal</u>	<u>VastgoedCert</u>	<u>SCVM</u>	<u>RICS</u>
Storting	€ 1.047.331	€ 955.554	€ 85.000	€ 6.777
Bijschrijving rente	15.926	15.065	728	133
Saldo	€ 1.063.257	€ 970.619	€ 85.728	€ 6.910
Extra aflossing	497.024	457.024	40.000	
Saldo 1)	€ 566.233	€ 513.595	€ 45.728	€ 6.910
Verantwoord als schuld op korte termijn:	225.392	206.176	17.728	1.488
Idem langlopend:	€ 340.841	€ 307.419	€ 28.000	€ 5.422
Financieringsverhouding 31/12/2015 1)	100%	90,7%	8,1%	1,2%

Op grond van de liquiditeitspositie van NRVT heeft het bestuur besloten tot extra aflossing op de leningen van VastgoedCert en SCVM.

Eind 2015 is de financieringsverhouding nog niet in overeenstemming met hetgeen in de leningsovereenkomsten is vastgelegd. Het ligt in de rede om, indien de liquiditeitspositie dat toelaat, voor met name VastgoedCert nog tot een extra aflossing over te gaan.

#### *Eigen vermogen*

Eind 2015 bedraagt het eigen vermogen van NRVT € 199.972. In maart 2015 is door het bestuur vastgesteld dat NRVT uiteindelijk kan volstaan met een eigen vermogen van éénmaal de jaarlijkse bijdragen van ingeschreven taxateurs aan NRVT. De opbouw van het gewenste eigen vermogen kan over meerdere jaren plaatsvinden.

#### **1.9 Fiscaliteit**

Aangezien aan NRVT vergelijkbare organisaties btw-plichtig zijn, is door het 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 is de betaalde btw op de inkoopkosten verrekend.

Begin 2016 is de hulp van een fiscalist ingeschakeld om nader onderzoek te doen naar de fiscale status van NRVT, voor zowel de btw als de vennootschapsbelasting. Voor zover nodig zou de fiscalist in overleg treden met de fiscus.

Inmiddels is duidelijk dat het standpunt dat NRVT btw-plichtig is, juist is. Voorts is aangenomen dat NRVT niet vennootschapsbelastingplichtig is. De jaarrekening is opgesteld op basis van deze uitgangspunten.



## 2.0 Overig

Aangezien het bestuur, welke verantwoordelijk is voor deze jaarrekening, niet bij NRVT betrokken was in de verslagperiode, is dit verslag in nauw overleg met voormalige bestuursleden en direct betrokkenen tot stand gekomen.

Voor vaststelling:

Rotterdam, 24 november 2016

H.M.I.T.H. Breedveld, voorzitter

**2. JAARREKENING**

**2.1 BALANS PER 31 DECEMBER 2015**

	Toelichting	<u>31- 12-2015</u>	
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>Vaste activa</b>			
<b>Immateriële vaste activa</b>			
Aanloopkosten	1	<u>624.163</u>	624.163
<b>Materiële vaste activa</b>			
Inventaris	2	<u>2.266</u>	2.266
<b>Vlottende activa</b>			
<b>Vorderingen</b>			
Debiteuren	3	79.328	
Overige vorderingen	4	<u>83.437</u>	162.765
<b>Liquide middelen</b>	5	<u>356.001</u>	<u>1.145.195</u>

	Toelichting	31- 12-2015	
		€	€
<b>PASSIVA</b>			
<b>Stichtingsvermogen</b>	6		199.972
<b>Langlopende schulden</b>			
Ontvangen geldleningen	7		340.841
<b>Kortlopende schulden</b>			
Kortlopend deel langlopende leningen	8	225.392	
Crediteuren		122.527	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	9	38.128	
Overige schulden en overlopende passiva	10	218.335	
			<u>604.382</u>
			<u>1.145.195</u>

**2.2 STAAT VAN BATEN EN LASTEN OVER 2015**

BATEN	Toelichting	2015	
		€	€
Inschrijfgelden	11	869.840	
Jaarlijkse bijdragen		-	
Boeten a.g.v. tuchtrecht		-	
<b>Totaal baten</b>			<b>869.840</b>
<b>LASTEN</b>			
<b>Bedrijfskosten</b>			
Afschrijvingen		100	
Personeelskosten	12	348.519	
Kosten activiteiten	13	172.578	
Huisvestingskosten	14	20.421	
Kosten automatisering	15	-	
Kantoorkosten	16	8.223	
Overige algemene kosten	17	42.829	
Communicatie en promotie	18	60.210	
<b>Totaal bedrijfskosten</b>			<b>652.880</b>
<b>Resultaat bedrijfsactiviteiten</b>			<b>216.960</b>
<b>Financiële baten en lasten</b>			
Financiële baten		-	
Financiële lasten	19	-16.988	
			<b>-16.988</b>
<b>Resultaat voor belasting</b>			<b>199.972</b>
Vennootschapsbelasting			-
			<b>199.972</b>

**2.3 KASSTROOMOVERZICHT**

	<u>2015</u>	
	€	€
<b>Resultaat bedrijfsactiviteiten</b>		216.960
<u>Aanpassingen voor:</u>		
Afschrijvingen	100	
Mutatie vorderingen	- 162.765	
Mutatie kortlopende schulden	<u>604.382</u>	
<b>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</b>		441.717
Financiële baten en lasten		<u>- 16.988</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		641.689
Investerings in immateriële vaste activa	- 624.163	
Investerings in materiële vaste activa	<u>- 2.366</u>	
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>		- 626.529
Ontvangen geldleningen (incl. rente)	1.063.257	
Kortlopend deel geldleningen	- 225.392	
Aflossingen	<u>- 497.024</u>	
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>		<u>340.841</u>
<b>Netto kasstroom</b>		<u><u>356.001</u></u>
<b>Liquide middelen</b>		
Stand per 31 december 2014	-	
Mutatie boekjaar	<u>356.001</u>	
<b>Stand per 31 december 2015</b>		<u><u>356.001</u></u>

## 2.4 GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### Algemeen

De stichting is opgericht op 31 december 2014. Het eerste boekjaar van de stichting loopt van 31 december 2014 tot en met 31 december 2015.

### Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

#### Algemeen

De bezittingen en schulden zijn opgenomen tegen nominale waarde, tenzij anders vermeld.

#### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen. De immateriële vaste activa worden in in 3 jaar gelijkmatig afgeschreven. De eerste afschrijving vindt plaats in 2016.

#### Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van de gecumuleerde afschrijvingen. 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 eenmalige bijdrage in de afschrijvingskosten, zijn deze in mindering gebracht op de investeringen.

#### Vorderingen

De vorderingen, waaronder de contributievorderingen, zijn opgenomen tegen de nominale waarde verminderd met de noodzakelijk geachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### 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.

#### Langlopende schulden

Onder de langlopende schulden worden schulden opgenomen met een resterende looptijd van meer dan één jaar. Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden 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 waarderinggrondslagen. 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 (de registratie van taxateurs) zijn de netto inschrijfgelden. 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. In 2015 zijn premies 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 en betaalde (en te betalen) rente. Tevens zijn hieronder opgenomen waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

#### **Belastingen**

NRVT is belastingplichtig voor de btw.

Derhalve zijn alle baten en lasten exclusief btw opgenomen.

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.

## 2.5 TOELICHTING OP DE BALANS

### Immateriële vaste activa

#### 1. Aanloopkosten

In 2014 en 2015 zijn (aanloop) kosten gemaakt ten behoeve van NRVT en de stichting Tuchtrechtspraak NRVT. In paragraaf 1.3 van het bestuursverslag is beschreven wat ultimo 2015 gerealiseerd is.

De aanloopkosten zijn per ultimo 2015 geactiveerd en worden in 3 jaren afgeschreven. De eerste afschrijving vindt plaats in 2016. Van de gemaakte aanloopkosten wordt 90% geactiveerd bij NRVT en 10% bij de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (STNRVT). Per 1 januari 2016 zijn beide organisaties operationeel.

De aanloopkosten, die zijn geactiveerd, luiden als volgt.

	<i>Bij NRVT</i>	<i>Bij STNRVT</i>	<i>Totaal</i>
	€	€	€
Kosten ingehuurd personeel	97.730	10.859	108.589
Kosten projectleider	108.236	12.026	120.262
Juridische kosten	193.984	21.554	215.538
Beloningen bestuurders en de centrale raad	109.600	12.177	121.777
Kosten beroepsopleidingen	3.600	400	4.000
Kosten ICT	44.672	4.964	49.636
Publicatie en voorlichting	54.163	6.018	60.181
Kosten doorlopend toezicht	12.178	1.353	13.531
	<u>624.163</u>	<u>69.351</u>	<u>693.514</u>

De aanloopkosten, die bij Stichting Tuchtrechtspraak NRVT worden geactiveerd, zijn in de rekening-courant met de Stichting Tuchtrechtspraak NRVT opgenomen.

### Materiële vaste activa

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

#### 2. Inventaris

	<u>31-12-2015</u>
	€
Investerings in boekjaar	2.366
Afschrijvingen	-100
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>2.266</u>

Het afschrijvingspercentage op de materiële vaste activa bedraagt 20%.



**Vlottende activa**

**3. Debiteuren**

	<u>31-12-2015</u>
	€
Inschrijfgelden	89.328
Voorziening dubieuze debiteuren	<u>- 10.000</u>
Boekwaarde ultimo boekjaar	<u>79.328</u>

**4. Overige vorderingen**

**Rekening-courant met stichting  
Tuchtrechtspraak NRVV**

	<u>31-12-2015</u>
	€
Aanloopkosten	69.351
Overige vordering	<u>14.086</u>
Totaal overige vorderingen	<u>83.437</u>

**5. Liquide middelen**

	<u>31-12-2015</u>
	€
ABN AMRO	<u>356.001</u>

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en eventueel direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

**6. Stichtingsvermogen**

	<u>31-12-2015</u>
	€
Begin boekjaar	-
Resultaat boekjaar	<u>199.972</u>
Einde boekjaar	<u>199.972</u>

Langlopende schulden

**7. Ontvangen geldleningen**

	<u>31-12-2015</u>
	€
Lening VastgoedCert	513.595
Lening SCVM	45.728
Lening RICS	<u>6.910</u>
	566.233
Kortlopend deel van de geldleningen	<u>225.392</u>
Langlopend deel van de geldleningen	<u><u>340.841</u></u>

Met de geldverstrekkers van de leningen is een (maximale) looptijd van 5 jaar overeengekomen. De rente die over de ontvangen geldleningen is verschuldigd, bedraagt 2,5% per jaar. NRVT spant zich in om, indien het resultaat en de liquiditeit het toelaat, de ontvangen leningen vervroegd af te lossen.

Het verloop van de geldleningen is als volgt.

	<u>2015</u>
	€
<u>VastgoedCert</u>	
Verstreckte lening	955.554
Af: aflossing 2015	- 457.024
Bij: in rekening gebrachte rente	<u>15.065</u>
Saldo per 31 december 2015	<u><u>513.595</u></u>
 <u>SCVM</u>	
Verstreckte lening	85.000
Af: aflossing 2015	- 40.000
Bij: in rekening gebrachte rente	<u>728</u>
Saldo per 31 december 2015	<u><u>45.728</u></u>
 <u>RICS</u>	
Verstreckte lening	6.777
Af: aflossing 2015	-
Bij: in rekening gebrachte rente	<u>133</u>
Saldo per 31 december 2015	<u><u>6.910</u></u>

 **MAZARS**  
MAZARS PAARDEKOOPER HOFFMAN BV  
Gewaarmerkt voor identificatiedoelinden

**Kortlopende schulden**

**8. Ontvangen leningen**

	<u>31-12-2015</u>
	€
Kortlopend deel ontvangen leningen	<u>225.392</u>

**9. Belastingen en premies sociale verzekeringen**

	<u>31-12-2015</u>
	€
Omzetbelasting	29.237
Loonheffing	5.538
Pensioenpremie	3.353
	<u>38.128</u>

**10. Overige schulden en overlopende passiva**

	<u>31-12-2015</u>
	€
Accountantskosten, controlediensten	9.500
Accountantskosten, samenstellen jaarrekening	7.000
Te betalen overige kosten	198.762
Reservering vakantiegeld	3.073
	<u>218.335</u>

**Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen**

Er is een niet in de balans opgenomen verplichting aangegaan voor de aankoop van kantoormeubilair voor een bedrag van circa € 18.250 (inclusief btw)

Er is een huurovereenkomst met stichting VastgoedCert gesloten voor het gebruik van de kantoorruimte aan de Kralingseweg 225 te Rotterdam. De huur bedraagt € 9.563 excl. btw per kwartaal.

De huurovereenkomst loopt af op 31 december 2016.

## 2.6 TOELICHTING OP DE STAAT VAN BATEN EN LASTEN

### Baten

#### 11. Inschrijfgelden

	<u>2015</u>
	€
Inschrijfgelden	879.840
Mutatie voorziening voor oninbaarheid	<u>- 10.000</u>
	<u>869.840</u>

In het boekjaar hebben zich 6.768 leden ingeschreven; het inschrijfgeld bedraagt € 130 exclusief omzetbelasting.

### Lasten

#### 12. Personeelskosten

	<u>2015</u>
	€
<u>Werknemers</u>	
In 2014/2015 was gemiddeld 1 personeelslid aan de stichting verbonden.	
Bruto lonen	47.576
Sociale lasten	4.420
Pensioenlasten	<u>3.353</u>
	55.349
Reiskostenvergoedingen	<u>4.061</u>
Subtotaal werknemers	<u>59.410</u>

#### Ingehuurd personeel

Ingehuurd personeel	468.051
Doorberekende personeelskosten aan VastgoedCert	<u>- 10.350</u>
	457.701
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 205.966
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRV	<u>- 22.885</u>
	228.850
Overige personeelskosten	<u>2.408</u>
Subtotaal ingehuurd personeel	<u>231.259</u>

	<u>2015</u>
	€
<u>Bestuurders</u>	
Beloningen bestuurders	110.447
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 48.106
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	- 5.345
	<u>56.996</u>
Reiskostenvergoedingen	854
Subtotaal bestuurders	<u>57.850</u>
Totaal personeelskosten	<u>348.519</u>

### 13. Kosten activiteiten

	<u>2015</u>
	€
Centrale raad	90.952
Expertcommissies	68.094
Doorlopend toezicht	13.532
Totaal kosten activiteiten	<u>172.578</u>

De specificatie van de kosten activiteiten luidt als volgt.

	<u>2015</u>
	€
<u>Centrale raad</u>	
Beloning	136.657
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 61.495
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	- 6.833
	<u>68.329</u>
Vacatiegelden	16.078
Reiskostenvergoedingen	3.444
Vergaderkosten	3.101
Totaal Centrale raad	<u>90.952</u>
<u>Expertcommissies</u>	
Inhuur expertise beroepsopleidingen	8.000
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 3.600
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	- 400
	<u>4.000</u>
Vakantiegelden	19.209
Reiskostenvergoedingen	2.764
Vergaderkosten	3.688
Vertrouwenscommissie	38.434
Totaal expertcommissies	<u>68.094</u>

4

	2015
	€
<u>Doorlopend toezicht</u>	
Inhuur inhoudelijke expertise	27.063
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 12.178
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	- 1.353
Totaal doorlopend toezicht	<u>13.532</u>
Totaal kosten activiteiten	<u>172.578</u>

#### 14. Huisvestingskosten

	2015
	€
Huur kantoorruimte Kralingseweg 225, Rotterdam	19.146
Overige huisvestingskosten	1.275
Totaal huisvestingskosten	<u>20.421</u>

#### 15. Kosten automatisering

	2015
	€
Website-kosten	17.481
ICT overige kosten	32.154
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 44.671
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	- 4.964
Totaal kosten automatisering	<u>-</u>

#### 16. Kantoorkosten

	2015
	€
Huur kantoorapparatuur	1.992
Telefoonkosten	1.499
Portokosten	1.126
Kantoorartikelen	769
Drukwerk	569
Overige kantoorkosten	2.268
	<u>8.223</u>

**17. Overige algemene kosten**

	2015
	€
Juridische kosten	215.538
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 193.984
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	- 21.554
Juridische kosten t.l.v. NRVT 2015	-
Overige advieskosten	10.385
Accountantskosten, samenstelling	10.120
Accountantskosten, controlediensten	9.500
Verzekeringen	1.128
Overige algemene kosten	11.696
Totaal overige algemene kosten	<u>42.829</u>

**18. Communicatie en promotie**

	2015
	€
Inhuur externe expertise	120.362
Geactiveerd op de balans als aanloopkosten	- 54.163
Naar rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	- 6.018
	<u>60.181</u>
Relatiegeschenken	28
Totaal communicatie en promotie	<u>60.210</u>

**Financiële baten en lasten**

**19. Financiële lasten**

	2015
	€
Rente leningen o/g	15.926
Bankkosten	1.062
Totaal financiële lasten	<u>16.988</u>

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan het bestuur van  
Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs,  
Rotterdam

Wij hebben opdracht gekregen de jaarrekening 2015 van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te Rotterdam te controleren. Deze jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2015 en de staat van baten en lasten over 2015 met de toelichting, waarin zijn opgenomen een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

### VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BESTUUR

Het bestuur van de stichting is verantwoordelijk voor het opmaken van de jaarrekening die het vermogen en het resultaat getrouw dient weer te geven, alsmede voor het opstellen van het bestuursverslag, in overeenstemming met in de jaarrekening opgenomen eigen grondslagen. Het bestuur is tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing als het noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude of fouten.

### VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE ACCOUNTANT

Onze verantwoordelijkheid is het geven van een oordeel over de jaarrekening op basis van onze controle. Wij hebben onze controle verricht in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de Nederlandse controlestandaarden. Dit vereist dat wij voldoen aan de voor ons geldende ethische voorschriften en dat wij onze controle zodanig plannen en uitvoeren dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat het uitvoeren van werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de door de accountant toegepaste oordeelsvorming, met inbegrip van het inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of fouten.

Bij het maken van deze risico-inschatting neemt de accountant de interne beheersing in aanmerking die relevant is voor het opmaken van de jaarrekening en voor het getrouwe beeld daarvan, gericht op het opzetten van controlewerkzaamheden die passend zijn in de omstandigheden. Deze risico-inschattingen hebben echter niet tot doel een oordeel tot uitdrukking te brengen over de effectiviteit van de interne beheersing van de stichting.



Een controle omvat tevens het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en van de redelijkheid van de door het bestuur van de stichting gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van het algehele beeld van de jaarrekening.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om een onderbouwing voor ons oordeel te bieden.

### **OORDEEL BETREFFENDE DE JAARREKENING**

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs per 31 december 2015 en van het resultaat over 2015 in overeenstemming met de in de jaarrekening toegelichte eigen grondslagen.

Rotterdam, 24 november 2016

**MAZARS PAARDEKOOPEL HOFFMAN N.V.**

drs. S. Boomman RA

