



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Jaarverslag 2018

M MAZARS

26 JUNI 2019

Mazars N.V.
Gewaarmerkt
voor identificatiedoeleinden

Inhoud

1	BESTUURSVERSLAG.....	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Taken NRVT.....	3
1.3	Registraties	4
1.4	Organisatie en besturing.....	5
1.4.1	Organigram NRVT.....	5
1.4.2	Bestuur	6
1.4.3	Raad van Toezicht	6
1.4.4	Centrale Raad	6
1.4.5	Expertcommissies.....	7
1.4.6	Bureau.....	10
1.5	Toezicht	10
1.5.1	Doorlopend Toezicht	11
1.6	Educatie.....	13
1.7	Regelgeving.....	15
1.8	Ambities.....	16
1.9	Financiën.....	17
1.10	Fiscaliteit.....	18
1.11	Tenslotte.....	19
2	JAARREKENING.....	20
2.1	Balans per 31 december na resultaatbestemming.....	20
2.2	Staat van baten en lasten 2018	21
2.3	Kasstroomoverzicht	22
2.4	Grondslagen van waardering en resultaatbepaling.....	23
2.5	Toelichting op de balans	26
2.6	Toelichting op de staat van baten en lasten	32
2.7	Ondertekening jaarrekening	38
3.	OVERIGE GEGEVENS.....	39
3.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	39
BIJLAGE 1	SAMENSTELLING ORGANEN EN COMMISSIES	40

1 Bestuursverslag

1.1 Inleiding

Het jaar 2018 was het derde operationele jaar in de geschiedenis van NRVT en stond in het teken van de verdere uitbouw van de organisatie en de verdere ontwikkeling van de taken van NRVT.

De tegenwind die NRVT ondervond in de eerste helft van 2017 is gaan liggen en zelfs gedraaid, waardoor er in 2018 sprake was van de wind in de rug.

Ondanks deze ontwikkeling publiceerden AFM en DNB in april 2018 de 'wetgevingsbrieven', waarin werd gepleit voor een regulering van de taxatiebranche op een wettelijke basis in plaats van zelfregulering van deze branche via NRVT.

De wetgevingsbrieven en het commentaar van het Bestuur van NRVT zijn door de Centrale Raad voor kennisgeving aangenomen. NRVT is betrokken bij de verdere ontwikkelingen en werkt ondertussen aan het verder professionaliseren van het toezicht.

In 2018 zijn ook de verstoorde verhoudingen met RICS genormaliseerd en verkeren RICS en NRVT thans weer 'on speaking terms'.

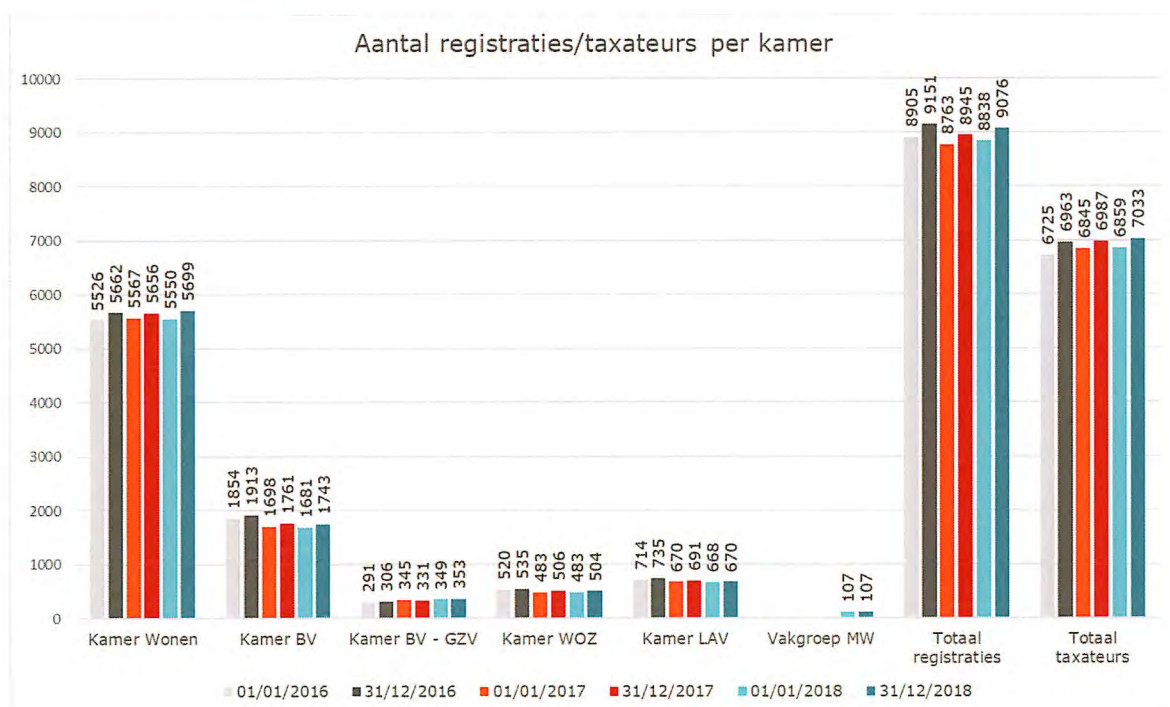
1.2 Taken NRVT

De missie en doelstelling van NRVT zijn verwoord in artikel 3 van de Statuten. Deze taken zijn thans tweeledig.

In het kader van de zelfregulering van de taxatiebranche houdt NRVT het Register bij waarin taxateurs die aan voorgeschreven beroepsregels voldoen kunnen worden ingeschreven. Aan deze inschrijving zijn de nodige verplichtingen verbonden. Op deze wijze wordt een goede beroepsuitoefening bevorderd.

Daarnaast oefent NRVT sinds het begin van 2018 toezicht uit op de validatie-instituten.

1.3 Registraties



Figuur 1: aantal registraties en taxateurs per kamer

Sinds 2016 stijgend aantal Register-Taxateurs

Eind 2018 stonden er 7033 Register-Taxateurs ingeschreven. Dit zijn 46 Register-Taxateurs meer dan het jaar daarvoor. Sinds de oprichting van NRVT, stijgt het aantal ingeschreven Register-Taxateurs jaarlijks.

Toenemend aantal registraties in 2018

Eind 2018 tellen we 9076 registraties. Het aantal registraties is daarmee met 1,5% gestegen ten opzichte van 2017. Na een daling van 2,3% tussen de jaren 2016 en 2017, neemt het aantal registraties nu toe. 24% van de Register-Taxateurs is in meerdere kamers ingeschreven.

37 uitschrijvingen door niet behalen PE-verplichting

In 2018 zijn 37 Register-Taxateurs door NRVT uit het Register uitgeschreven, omdat zij in 2016 en 2017 geen PE-punten behaalden. Het betrof 40 registraties.

Jaarlijkse bijdrage blijft in 2018 hetzelfde

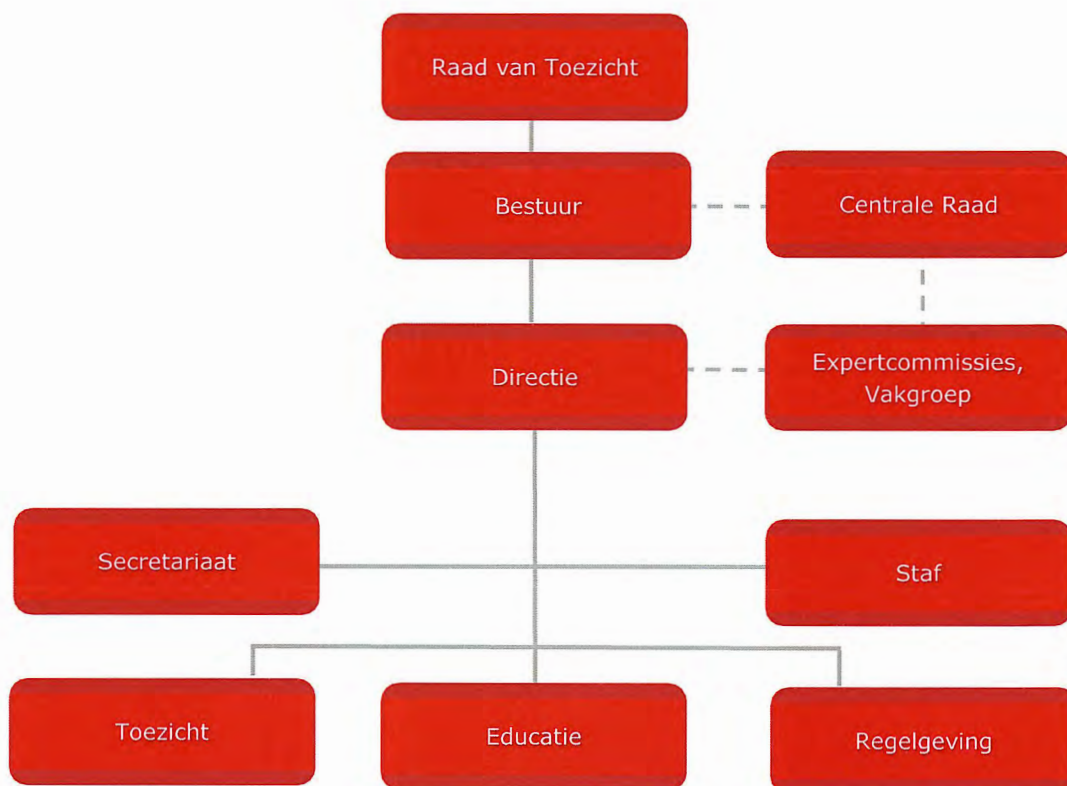
De jaarlijkse bijdrage voor de registratie bij NRVT blijft in 2018 hetzelfde. De hoogte van de bedragen blijft net als vorig jaar afhankelijk van de Kamer(s) waarvoor men ingeschreven is.

Nieuwe Vakgroep modelmatig waarderen

In januari 2018 is de Vakgroep modelmatig waarderen opgericht voor Register-Taxateurs die zich specialiseren in modelmatige waardebeoordeling en marktanalyses. Het doel is om modelmatig waarderen verder te professionaliseren. Eind 2018 bestaat de Vakgroep uit 107 leden.

1.4 Organisatie en besturing

1.4.1 Organigram NRVT



Figuur 2: organigram van NRVT

Nieuwe organisatiestructuur

De organisatiestructuur van NRVT is eind 2018 gewijzigd. Het bureau van NRVT is georganiseerd rondom haar belangrijkste taakgebieden: Toezicht, Educatie en Regelgeving. De groei in operationele werkzaamheden en personele bezetting vroeg om een herstructurering van het bureau. Toezicht en Educatie zijn voortaan aparte eenheden. De frontoffice is ondergebracht bij het secretariaat.

1.4.2 Bestuur

Het Bestuur bestond in 2018 uit Hamith Breedveld (voorzitter), Aart Hordijk en Ed Schless. Met ingang van 1 januari 2019 is Ad Buisman benoemd tot bestuurslid. Hij neemt de taken van Ed Schless over.

Conform het jaarplan 2018 heeft het Bestuur uitvoering gegeven aan of een begin gemaakt met:

- De overname van de rol en taken van de Stichting Taxaties en Validaties (STenV) door NRVT. De aangeslotenen-overeenkomsten tussen de validatie-instituten en NRVT zijn gesloten (inclusief het daarbij behorende Addendum);
- Het Doorlopend Toezicht op Register-Taxateurs is verder ontwikkeld;
- De eerste audits zijn uitgevoerd;
- Het vaststellen van het beroepscompetentieprofiel;
- Het realiseren van de herziening van de regelgeving;
- De uitbreiding van de bevoegdheden van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT naar de geschillenbeslechting tussen validatie-instituten en Register-Taxateurs; de Validatie-Instituten en NRVT en Validatie-Instituten onderling;
- Het verbeteren van de communicatie naar Register-Taxateurs;
- 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 is sinds begin 2018 in functie en bestaat uit Peter Keur en Hamit Karakus. Ed Schless voegt zich per 1 januari 2019 bij de Raad van Toezicht.

De Raad van Toezicht is in 2018 drie keer bijeengewees met het Bestuur van NRVT en/of Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Daarnaast woonde De Raad van Toezicht in april de bijeenkomst van de Centrale Raad bij en bespraken zij in september het jaarplan 2019 tijdens de vergadering met het Bestuur en de directie.

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 2018 uit 19 leden. Mario Cosman is technisch voorzitter van de Raad. De Centrale Raad is in 2018 drie keer bijeengekomen.

Besproken onderwerpen in 2018:

- Herziening van de regelgeving
- Vaststelling van het Reglement Doorlopend Toezicht
- Vaststelling van het Beroepscompetentieprofiel
- Vaststelling van de cursussen voor Permanente Educatie in 2019
- Opvolging van de gesprekken tussen NRVT en stakeholders
- Goedkeuring van de jaarrekening 2017
- De begroting en het jaarplan voor 2019 zijn met een positief advies voorgelegd aan de Raad van Toezicht

Onderwerpen voor 2019:

- Actualiseren van de reglementen
- Herijken van de afbakening van de werkgebieden Groot Zakelijk Vastgoed en Landelijk en Agrarisch Vastgoed
- 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 het Bestuur en de Raad van Toezicht van NRVT

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 2018.

Kamer Wonen

De Expertcommissie Wonen is in 2018 vijf keer bijeengekomen en bestaat uit vijf leden.

Nieuwe leden

Michiel Mokkenstorm vervangt André Schots per 1 januari 2019 als voorzitter voor de Expertcommissie Wonen. Sytske Kooijman is nieuw lid en vervangt Berthold te Winkel per 1 januari 2019.

Besproken onderwerpen in 2018:

- Herziening van de regelgeving en opstellen Praktijkhandreiking
- Permanente Educatie
- Beroepscompetentieprofiel
- Model taxatierapport woonruimte
- Deelgenomen aan de werkgroep Financiering Particuliere Woningeigenaren, initiatief van de Klimaattafel

Onderwerpen voor 2019:

- Betere onderbouwing van marktwaarde in de verhuurde staat
- Instroom als taxateur in de kamer Wonen
- Invoering van het Meester-Gezel traject
- Educatie voor 2019-2020 en praktijkdag taxateur
- Aanpassing van de publicatie Toelichting onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit
- Funderingsschade
- Nieuw model taxatierapport woonruimte 2019
- Lange termijn woning adviesrapport

Kamer WOZ

De Expertcommissie WOZ is in 2018 vijf keer bijeengekomen en bestaat uit vijf leden.

Nieuwe leden

Anja Verhoek vervangt Johan van den Tweel per 1 januari 2018 als voorzitter van de Expertcommissie WOZ. Johan van den Tweel is eind 2018 teruggetreden. Gerben van der Linden is per 1 januari 2019 nieuw lid.

Besproken onderwerpen in 2018:

- Herziening van de regelgeving en opstellen Praktijkhandreiking
- (Permanente) Educatie
- Beroepscompetentieprofiel en het nieuwe WOZ-diploma
- Toelatingseisen voor WOZ-taxateurs
- Het vormgeven en afnemen van assessments in oktober 2018, voor toelating van nieuwe kandidaten tot de kamer WOZ

Onderwerpen voor 2019:

- Het adviseren van Doorlopend Toezicht over de WOZ-praktijk
- Het afnemen van assessments voor WOZ-taxateurs in de overgangsregeling
- Professionele Taxatie Dienst (PTD) versus overige diensten;
- Invoering van het meester-gezeltraject.
- Het ontwikkelen van een Model taxatierapport WOZ

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

De Expertcommissie Bedrijfsmatig Vastgoed is in 2018 vijf keer bijeengekomen en bestaat uit zeven leden.

Besproken onderwerpen in 2018:

- Herziening van de regelgeving en opstellen Praktijkhandreiking
- (Permanente) Educatie
- Beroepscompetentieprofiel
- 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 2019:

- Duurzaamheid en taxaties
- Praktijkhandreiking verrijken
- 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 2018 vier keer bijeengekomen.

Nieuwe leden

Kees van Dijk vervangt Arjan van der Waaij per 1 januari 2018. Jos van Maanen is tevens nieuw lid en vervangt Sybrand Doornbos Clevering per 1 januari 2019.

Besproken onderwerpen in 2018:

- Herziening van de regelgeving en opstellen Praktijkhandreiking
- (Permanente) Educatie
- Validatie van woningen in het buitengebied
- Model taxatierapport LAV

Onderwerpen voor 2019:

- Beroepscompetentieprofiel
- Meester-gezel traject, portfolio en assessments
- Praktijkhandreiking verder verfijnen

Vakgroep modelmatig waarderen

De commissie van de Vakgroep modelmatig waarderen bestaat uit vijf leden en is in 2018 vier keer bijeengekomen. Ruud Kathmann is de voorzitter.

Besproken onderwerpen in 2018:

- Positionering Vakgroep binnen NRVT
- Startevenement over verschillende standaarden (EVS/IVS/RICS/IAAO/EAA)
- Permanente Educatie
- Beroepscompetentieprofiel
- Toelatingseisen voor Vakgroep leden
- Het vormgeven van assessments en het portfolio

Onderwerpen voor 2019:

- Eisen aan taxatiemodellen
- Creëren van een opleidingsaanbod
- Starten reguliere instroom
- Erkenning modelmatige waardebeoordeling als taxatiedeskundige

1.4.6 Bureau

4 FTE meer in 2018

Eind 2018 werkten er 16 medewerkers bij het bureau van NRVT (12,2 FTE). Dat is 4,2 FTE meer dan in 2017. Van de 16 medewerkers waren 10 personen vast of tijdelijk in dienst bij NRVT (8,4 FTE), 2 personen gedetacheerd (2 FTE) en 4 medewerkers ingehuurd (1,8 FTE).

Nieuw kantoor vanaf 2018

Het kantoor van NRVT is sinds het begin van 2018 gevestigd op de 6^e etage van Eurogate I, aan de Watermanweg 104 in Rotterdam.

1.5 Toezicht

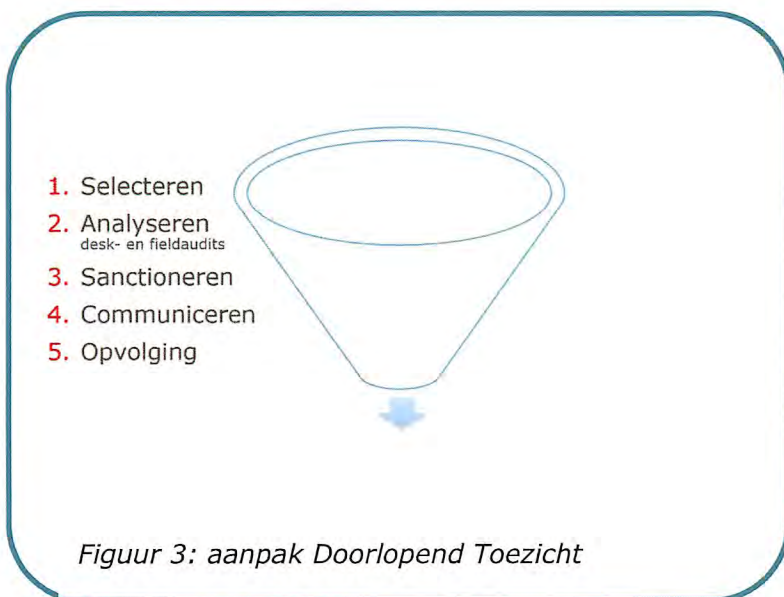
NRVT houdt toezicht op de Validatie-Instituten

In januari 2018 heeft NRVT de toezichthoudende rol van Stichting Taxaties en Validaties overgenomen. NRVT houdt hiermee toezicht op iValidatie, NWWI, Taxateurs Unie en Taxatie Validatie Instituut. Daarnaast heeft NRVT voorbereidingen getroffen voor het organiseren van de geschillenbeslechting voor verschillende conflictsituaties. In 2019 worden de geschillenregeling en de invulling van het toezicht nader uitgewerkt, onder andere door aanpassing van het reglement en addendum.

1.5.1 Doorlopend Toezicht

Aanpak Doorlopend Toezicht vastgesteld door Centrale Raad

In april 2018 is het plan van aanpak voor Doorlopend Toezicht vastgesteld. In dit meerjarenplan werden de uitgangspunten, aanpak en werkwijze van Doorlopend Toezicht geformuleerd.



Figuur 3: aanpak Doorlopend Toezicht

Start Doorlopend Toezicht Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed

In 2018 startte de controle op de kwaliteit van de vastgoedtaxaties in de kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed, inclusief Register-Taxateurs met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed. Op basis van desk en field audits is beoordeeld of Register-Taxateurs de NRVT-regelgeving en gedragsregels naleven.

76 audits uitgevoerd

In totaal zijn er 76 audits uitgevoerd, waarvan 37 desk of field audits in de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en Grootzakelijk Vastgoed en 39 field audits in de kamer Wonen. In de kamer Wonen zijn geen desk audits uitgevoerd, omdat vrijwel alle woningrapporten door de validatie-instituten getoetst worden.

Veelal geen maatregelen en aanbevelingen Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed

Bij het merendeel van de Register-Taxateurs in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed zijn geen maatregelen getroffen. 29 Register-Taxateurs ontvingen echter een aanbeveling tot verbetering. Bij 2 Register-Taxateurs in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed werden maatregelen genomen, omdat de taxatierapporten slordigheden

bevatten en de opdrachtbrieven stelselmatig onvoldoende waren. In 2020 worden deze Register-Taxateurs opnieuw bezocht, om te controleren of zij de werkzaamheden aanpasten en de aanbevelingen opvolgden.

Maatregelen voor 4 Register-Taxateurs Grootzakelijk Vastgoed

4 Register-Taxateurs met de aantekening Grootzakelijk Vastgoed verleenden geen medewerking aan de audit. Het Bestuur van NRVT besloot de volgende maatregelen te treffen:

- Voor 2 Register-Taxateurs is de aantekening Grootzakelijk Vastgoed beëindigd;
- 1 Register-Taxateur is uitgeschreven uit het Register;
- 1 Register-Taxateur wordt opgeroepen voor een assessment om vast te stellen of hij over de benodigde vakkennis beschikt.

25 meldingen in behandeling

In 2018 ontvingen we 25 meldingen over niet professioneel gedrag van ingeschreven Register-Taxateurs, 8 meldingen zijn afgerond en de overige zijn nog in behandeling.

Audits en tuchtzaken naar aanleidingen van meldingen

2 van de meldingen leidde tot een field audit en 2 meldingen zijn overgedragen aan Tuchtrechtspraak NRVT. De Register-Taxateurs die een field audit ondergingen, ontvingen een waarschuwing.

Reglement Doorlopend Toezicht vastgesteld

In juni 2018 is het Reglement Doorlopend Toezicht vastgesteld. Het document beschrijft de rechten en plichten van NRVT en Register-Taxateurs in het kader van Doorlopend Toezicht. Register-Taxateurs zijn onder andere verplicht om medewerking te verlenen aan kwaliteitsonderzoeken en NRVT mag maatregelen nemen als de verplichtingen niet worden nageleefd. Daarnaast is in het Reglement de ambitie vastgelegd om iedere Register-Taxateur één maal in de vijf jaar te onderwerpen aan een periodieke toetsing.

Samenwerken aan Doorlopend Toezicht

NRVT en TEGoVA Netherlands werken sinds 2018 officieel samen aan Doorlopend Toezicht om dubbel toezicht op Recognised European Valuer (REV-taxateurs) te voorkomen. TEGoVA voert op basis van de door NRVT opgestelde uitgangspunten toezicht onder haar leden uit en rapporteert hierover aan de NRVT. Waar nodig zal NRVT vergelijkbare samenwerkingen aangaan, zodat toezicht efficiënt uitgevoerd kan worden.

Samenwerking met Validatie-Instituten ingericht

De Validatie-Instituten vervullen een belangrijke signaalfunctie in het kader van Doorlopend Toezicht op de woningtaxateurs. In 2018 spraken we samen 13 risico-indicatoren af, op basis waarvan zij tweemaal per jaar data bij NRVT aanleveren. In 2019 wordt deze samenwerking nader geconcretiseerd.

1.6 Educatie

Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur gereed

De belangrijkste eigenschappen en de kerntaken van een Register-Taxateur heeft NRVT vastgelegd in het beroepscompetentieprofiel. Begin 2018 zijn 7000 Register-Taxateurs gevraagd om de belangrijkste competenties van de Register-Taxateur te benoemen, die voor de uitoefening van het vak noodzakelijk zijn. Dit resulteerde in een top 5: betrouwbaar, ethisch en integer, onafhankelijk, nauwkeurig en analytisch. In samenwerking met experts uit de taxatiebranche, opleiders en exameninstituten, heeft SVMNIVO vervolgens het beroepscompetentieprofiel opgesteld.



Opleidingsprofiel ontwikkeld

Op basis van het beroepscompetentieprofiel, is in 2018 het opleidingsprofiel ontwikkeld. In het opleidingsprofiel zijn de kennis, vaardigheden en leerdoelen voor de beginnende taxateur uitgewerkt. Het meester-gezeltraject en de accreditatie van de nieuwe taxateursopleiding worden in 2019 uitgewerkt.



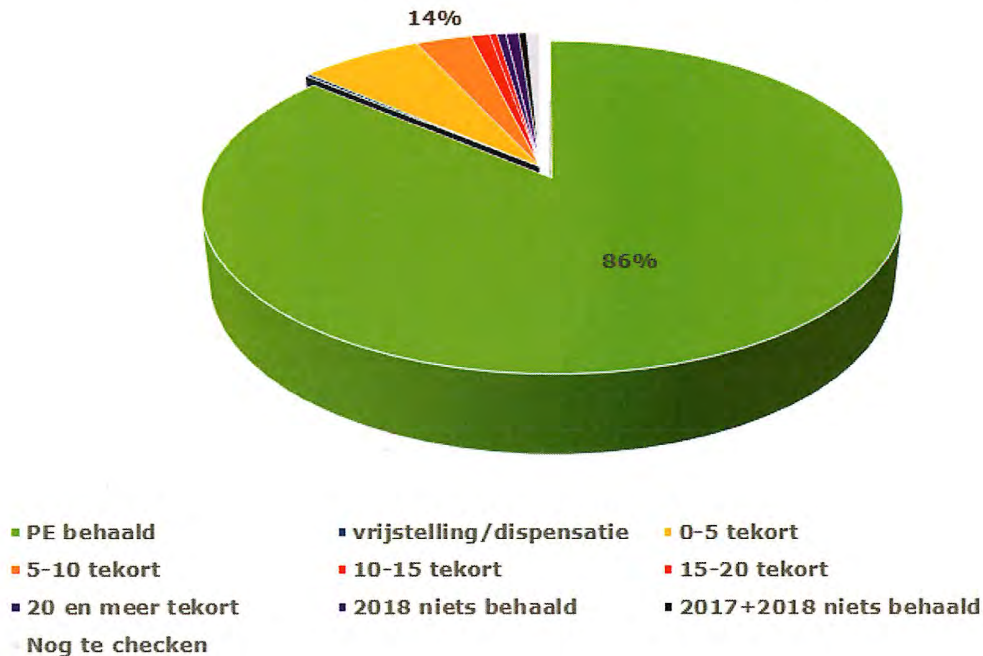
Nieuwe app BijZijn in gebruik

In samenwerking met VastgoedCert ontwikkelde NRVT de app BijZijn. Begin dit jaar ging de app live, waarmee de aanwezigheid en de behaalde PE-punten van Register-Taxateurs bij cursussen worden geregistreerd.

Maatregelen PE-tekorten genomen

Register-Taxateurs die in 2017 onvoldoende PE-punten behaalden, ontvingen in juni 2018 een waarschuwing. Het betrof 876 Register-Taxateurs. De aanpak bleek succesvol: 95% haalde de tekorten voor het einde van 2018 in. 37 personen werden uit het Register uitgeschreven. Drie taxateurs gingen tegen de beslissing in beroep, de Commissie van Beroep verklaarde de beroepen ongegrond.

Overzicht behaalde / niet-behaalde PE 2018



Figuur 4: overzicht van behaalde en niet-behaalde PE-punten in 2018

86% van de Register-Taxateurs voldeed aan de PE-verplichting in 2018

Ruim 6000 Register-Taxateurs voldeden in 2018 aan de PE-verplichting, 1% meer dan het jaar daarvoor. Zij behaalden de verplichte PE-punten vóór 31 december 2018. 14% van de Register-Taxateurs voldeed niet aan de jaarlijkse Permanente Educatie plicht. In 2019 schrijft NRVT de betreffende Register-Taxateurs aan.

18 Register-Taxateurs ontheven van PE-verplichting in 2018

Van de Register-Taxateurs die in 2018 niet voldeden aan de PE-verplichting, werden 18 personen geheel of gedeeltelijk van de verplichting ontheven. Zij vroegen uitstel of vrijstelling aan. Met deze Register-Taxateurs zijn individuele afspraken gemaakt over het inhalen van de PE-punten.

1.7 Regelgeving

Nieuw model taxatierapport woonruimte

Met ingang van 1 april 2018 is het nieuwe model taxatierapport woonruimte verplicht. Een nieuw model was nodig, om rapporten voor opdrachtgevers transparanter en beter controleerbaar te maken. De wijzigingen en uitbreidingen die zijn doorgevoerd, hebben de kwaliteit van taxaties zichtbaar verbeterd. Bij de totstandkoming van het model waren de brancheorganisaties, Waarborgfonds Eigen Woningen en Contactorgaan Hypothecair Financiers betrokken.



Herziening regelgeving

De NRVT regelgeving is per 1 juli 2018 herzien. In plaats van 'rule-based', is de regelgeving nu meer 'principle-based'. Het expliciete karakter, wat door Register-Taxateurs als knellend werd ervaren, is verdwenen. NRVT organiseerde voor Register-Taxateurs twee consultatierondes om op de nieuwe opzet te reageren. Daarnaast stelde NRVT per Kamer een Praktijkhandreiking op, die de regelgeving aan de hand van concrete praktijksituaties nader toe licht.

Nederlandse vertaling standaarden IVSC

NRVT vertaalde de International Valuation Standards 2017, de Code of Ethics en het Competency Framework for Professional Valuers vanuit het Engels naar het Nederlands. Deze uitgaven van the International Valuation Standards Council (IVSC) werden beschikbaar gesteld voor Register-Taxateurs. De EVS 2016 werd al door TEGoVA in het Nederlands vertaald. De volgende edities van de standaarden worden in 2020 verwacht.



NRVT lid van TEGoVa International

Vanaf 19 mei 2018 is NRVT observing member van The European Group of Valuers' Associations (TEGoVa). Het lidmaatschap van TEGoVa vergroot onze betrokkenheid bij de Europese regelgeving voor vastgoedtaxatie. TEGoVA is na IVSC de tweede toonaangevende organisatie waar NRVT bij is aangesloten.

Wijzigingen praktijkhandreikingen BV, LAV en WOZ

Eind 2018 zijn de praktijkhandreikingen BV, LAV en WOZ aangepast.

1.8 Ambities

In 2019 zet NRVT in op de verdere professionalisering van het bureau, de uitbouw van Doorlopend Toezicht en de start van de nieuwe taxateursopleiding. De ambities vertalen zich naar onderstaande doelstellingen voor 2019.

Samenwerkingsovereenkomst met validatie-instituten

NRVT zet haar schouders onder het samenstellen van een overeenkomst voor bekrachtiging van de samenwerking met de validatie-instituten. De toezichthoudende taak van NRVT wordt in 2019 nog verder geconcretiseerd. .

Meer audits bij Doorlopend Toezicht

In 2019 intensiveert NRVT het Doorlopend Toezicht op Register-Taxateurs door 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 de validatie-instituten wordt het Doorlopend Toezicht op de woningtaxateurs verfijnd. Daarnaast spreekt NRVT met TEGoVA Netherlands om het toezicht op Bedrijfsmatig Vastgoed en Groot Zakelijk Vastgoed verder vorm te geven.

Kaderdocumenten voor Educatie ontwikkelen

In 2019 worden verschillende kaderdocumenten ontwikkeld voor de nieuwe opleiding tot taxateur. Naast het reeds ontwikkelde beroepscompetentie- en opleidingsprofiel, wordt er een meester-gezeltraject en accreditatiestructuur ontwikkeld. NRVT werkt voor het opstellen van de kaderdocumenten samen met de opleidings- en exameninstellingen.

Praktijkgericht leren binnen het meester-gezeltraject

In 2019 wordt binnen het meester-gezeltraject gestart met een pilot praktijkgericht leren. Na het succesvol afronden van een assessment, kunnen kandidaten zich als Register-Taxateur inschrijven in het Register van NRVT.

Aanscherping van de regelgeving en praktijkhandreikingen

De regelgeving is in 2018 fundamenteel aangepast op basis van IVS en EVS regelgeving. In het komende jaar worden de regelgeving en de praktijkhandreikingen aangescherpt en waar nodig, veranderen de statuten en protocollen. Op basis van de ervaringen van de taxateurs en de huidige jurisprudentie, wensen we de interpretatie van de regelgeving verder te institutionaliseren. Daarnaast wordt de werkwijze van de

Vakgroep modelmatig waarderen geïntegreerd in de bestaande regelgeving. Beide aandachtspunten zijn erop gericht om de kwaliteit van taxaties te waarborgen.

Reglement geschillenbeslechting NRVT Tuchtrechtspraak

In samenwerking met Tuchtrechtspraak NRVT, ronden we in 2019 een reglement voor de geschillenbeslechting af. We stellen beleid vast ten aanzien van klachten, meldingen en geschillen tussen de validatie-instituten en Register-Taxateurs, NRVT en Validatie-Instituten onderling. NRVT is reeds in overleg met de brancheorganisaties en de diverse tuchtcolleges om te bezien of één centrale Tuchtrechtspraak voor de sector mogelijk is.

Verbeterd imago en een betere zichtbaarheid

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

1.9 Financiën

Algemeen

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

Aanloopkosten

In de periode tot en met eind 2015 zijn kosten gemaakt die noodzakelijk zijn om NRVT met ingang van 1 januari 2016 operationeel te laten zijn. Deze kosten ad € 624.163 zijn in goed overleg met de bij NRVT betrokken partijen, alsmede de controlerend accountant geactiveerd en zijn afgeschreven in een periode van 3 jaren (2016, 2017 en 2018).

Resultaat

Het jaarresultaat bedraagt afgerond € 743.287 (2017: € 1.217.724) 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.

Investeringen

Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 34.874 geïnvesteerd in het met ingang van 15 januari 2018 in gebruik genomen kantoorpand, kantoormeubilair en kantoorapparatuur.

Financiering

In 2015 zijn met VastgoedCert, SCVM en de RICS afspraken gemaakt met betrekking tot een voorfinanciering van de activiteiten van NRVT. De rente bedraagt 2,5% over het uitstaande bedrag.

Per ultimo 2017 zijn de uitstaande bedragen bij VastgoedCert en SCVM volledig afgelost. De restschuld aan RICS is begin 2018 eveneens afgelost.

Eigen vermogen

Eind 2018 bedraagt het eigen vermogen van NRVT € 2.471.312 (2017: € 1.728.025). 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.

Was eind 2016 nog sprake van een wankel financieel fundament, sinds eind 2017 is sprake van een stevige financiële basis.

Zodra het eigen vermogen de grens van € 3 miljoen substantieel overschrijdt, zullen maatregelen worden getroffen om het surplus aan de Geregistreeerde Taxateurs te doen toekomen. De verwachting is overigens dat de kosten van Doorlopend Toezicht in de toekomst zullen toenemen, zodat het te bezien valt of een dergelijk overschot zich zal voordoen.

1.10 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 deze uitgangspunten. Het bestuur is daarbij geadviseerd door Mazars belastingadviseurs.

1.11 Tenslotte

Het Bestuur dankt alle medewerkers en leden van de Centrale Raad, Expertcommissies en de Educatiecommissie voor hun grote inzet. De Centrale Raad heeft tijdens de vergadering van 11 april 2019 ingestemd met dit jaarverslag en ingestemd met het verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid.

Conform het bepaalde in artikel 36 van de Statuten heeft het Bestuur het opgestelde Bestuursverslag en de jaarrekening 2018 ter beschikking gesteld aan de Centrale Raad en de Raad van Toezicht.

In de vergadering van 26 juni 2019 heeft de Raad van Toezicht de jaarrekening goedgekeurd.

Rotterdam, 26 juni 2019

Hamith Breedveld
Voorzitter

Aart Hordijk

Ad Buisman

2 Jaarrekening

2.1 Balans per 31 december na resultaatbestemming

ACTIVA	Toelichting	31-12-2018		31-12-2017	
		€	€	€	€
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Aanloopkosten	1	-	-	208.054	208.054
Materiële vaste activa					
Verbouwingen (huurdersbelang)	2	83.932		96.600	
Kantoormeubilair	3	39.000		54.028	
Kantoorapparatuur	4	34.896		16.261	
			157.828		166.889
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen					
Debiteuren	5	3.527		3.046	
Belastingen en sociale lasten	6	74.136		140.506	
Overige vorderingen	7	69.581		20.493	
			147.244		164.045
Liquide middelen	8		2.510.205		1.499.449
			2.815.277		2.038.437

PASSIVA	Toelichting	31-12-2018		31-12-2017	
		€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN					
Algemene reserve	9		2.471.312		1.728.025
VREEMD VERMOGEN					
Kortlopende schulden					
Leningen o/g	10	-		6.411	
Crediteuren	11	153.964		126.728	
Belastingen en sociale lasten	12	37.728		16.239	
Overige schulden en overlopende passiva	13	152.273		161.034	
			343.965		310.412
			2.815.277		2.038.437

2.2 Staat van baten en lasten 2018

	Toelichting	2018		2017	
		€	€	€	€
BATEN					
Inschrijfgelden	14	37.050		26.780	
Jaarlijkse bijdragen	14	2.998.731		3.019.125	
Validatie-instituten	14	72.500		-	
Overige opbrengsten	14	<u>32.050</u>		<u>19.267</u>	
Totaal			3.140.331		3.065.172
LASTEN					
Bedrijfskosten					
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	15	250.489		215.552	
Algemene personeelskosten	16	939.066		745.696	
Kosten activiteiten	17	674.312		484.612	
Bijdragen Tuchtrect	18	211.755		208.185	
Huisvestingskosten	19	78.351		61.138	
Kosten automatisering	20	96.888		59.687	
Kantoorkosten	21	33.509		11.676	
Advieskosten	22	100.760		45.274	
Overige algemene kosten	23	7.738		8.608	
Communicatie- en promotiekosten	24	<u>4.971</u>		<u>247</u>	
Totaal			2.397.839		1.840.675
Resultaat bedrijfsactiviteiten			742.492		1.224.497
Financiële resultaten					
Financiële baten	25	795		-	
Financiële lasten	26	<u>-</u>		<u>-7.223</u>	
Totaal			795		-7.223
Resultaat			743.287		1.217.274
Resultaatbestemming					
Wijziging van de algemene reserve		743.287		1.217.274	
Totaal			743.287		1.217.274

2.3 Kasstroomoverzicht

	2018		2017	
	€	€	€	€
Resultaat bedrijfsactiviteiten		742.492		1.224.497
<u>Aanpassingen voor:</u>				
Afschrijvingen en bijz. waardeverminderingen	250.489		215.552	
Mutatie vorderingen	16.801		-11.803	
Mutatie kortopende schulden	<u>33.553</u>		<u>2.237</u>	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		300.843		205.986
Financiële baten en lasten	<u>795</u>		<u>-7.223</u>	
		795		-7.223
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.044.130		1.423.260
Investeringen in materiële vaste activa	-34.874		-147.810	
Desinvesteringen van materiële vaste activa	<u>1.500</u>		<u>-</u>	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-33.374		-147.810
Toename geldleningen door rente	-		7.223	
Mutatie kortlopend deel geldleningen	-		58.138	
Aflossingen langlopende leningen	<u>-</u>		<u>-321.607</u>	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-		-256.246
Netto kasstroom		<u>1.010.756</u>		<u>1.019.204</u>
Liquide middelen				
Stand begin boekjaar	1.499.449		480.245	
Mutatie boekjaar	<u>1.010.756</u>		<u>1.019.204</u>	
Stand ultimo boekjaar		<u>2.510.205</u>		<u>1.499.449</u>

2.4 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

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

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met door de stichting eigen gekozen grondslagen. Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. 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.

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.

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 3 jaar gelijkmatig afgeschreven; de eerste afschrijving vond plaats in 2016.

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%

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. NRVT kent geen afgeleide financiële instrumenten.

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 NRVT is opgericht. Deze reserve wordt aangehouden om de continuïteit van de stichting op langere termijn te waarborgen.

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.

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, de registratie van taxateurs, bestaan uit inschrijfgelden en contributies. 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 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. De aanloopkosten zijn per ultimo 2015 geactiveerd en zijn in 3 jaren afgeschreven. De eerste afschrijving vond plaats in 2016. Van de gemaakte aanloopkosten is 90% geactiveerd bij NRVT en 10% bij Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De aanloopkosten, die bij Stichting Tuchtrechtspraak NRVT zijn geactiveerd, zijn in de rekening-courant met Stichting Tuchtrechtspraak NRVT geboekt. Sinds 1 januari 2016 zijn beide organisaties operationeel.

Specificatie immateriële vaste activa	2018	2017
	€	€
Stand per 1 januari		
Verkrijgingsprijzen	624.163	624.163
Cumulatieve afschrijvingen	-416.109	-208.054
Boekwaarden	208.054	416.109
Mutaties boekjaar		
Afschrijvingen	-208.054	-208.054
Saldo	-208.054	-208.054
Stand per 31 december		
Verkrijgingsprijzen	624.163	624.163
Cumulatieve afschrijvingen	-624.163	-416.109
Boekwaarden	-	208.054
Afschrijvingspercentage	33	33

Materiële vaste activa

De afschrijving op de materiële vaste activa bedraagt 20%.

	Ver- bouwingen €	Kantoor- meubilair €	Kantoor- apparatuur €	Totaal 2018 €	Totaal 2017 €
Stand per 1 januari					
Verkrijgingsprijzen	96.600	61.789	20.700	179.089	31.278
Cumulatieve afschrijvingen	-	-7.761	-4.439	-12.200	-4.702
Boekwaarden	96.600	54.028	16.261	166.889	26.576
Mutaties boekjaar					
Investerings	7.257	1.620	25.997	34.874	147.811
Desinvesteringen	0	-1.500	0	-1.500	-
Afschrijvingen	-19.925	-4.535	-7.362	-31.822	-7.498
Afschrijvingen desinvesteringen	0	-10.613	0	-10.613	-
Saldo	-12.668	-15.028	18.635	-9.061	140.313
Stand per 31 december					
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
Afschrijvingspercentages	20	20	20	20	20

De verbouwing in de nieuwe kantoorruimte is in januari 2018 afgerond. De nieuwe kantoorruimte is op 15 januari 2018 in gebruik genomen.

Vlottende activa

5. Debiteuren

Door debiteuren vooruitbetaalde bedragen worden als kortlopende schuld verantwoord.

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Inschrijfgelden en contributies	5.792	4.546
Voorziening dubieuze debiteuren	-2.265	-1.500
Boekwaarde ultimo boekjaar	3.527	3.046

6. Belasting en sociale lasten

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Omzetbelasting	74.136	140.506

7. Overige vorderingen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Nog te ontvangen bedragen		
Nog te factureren aan Validatie-instituten	31.251	-
Rekening-courant Stichting Tuchtrechtspraak NRVT	11.145	-
Te ontvangen uitkering verzuimverzekering Achmea	4.119	-
Te ontvangen rente banktegoeden	569	-
Vooruitbetaalde bedragen	-	772
Incentive verhuurder	-	753
	47.084	1.525
Vooruitbetaalde kosten		
Licentie intranet Embrace	4.284	4.060
Lease printer	1.473	-
Huur pand, parkeerplekken en servicekosten	13.740	13.512
Overige kosten	3.000	1.396
	22.497	18.968
Totaal overige vorderingen	69.581	20.493

8. Liquide middelen

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
ABN AMRO betaalrekening	143.630	1.483.100
ABN AMRO bankgarantie dekkingsrekening	16.349	16.349
ABN AMRO Charitas spaarrekening	1.350.226	-
ABN AMRO Vermogensspaarrekening	1.000.000	-
	2.510.205	1.499.449

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.

Eigen vermogen

9. Algemene reserve

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Algemene reserve begin boekjaar	1.728.025	510.751
Resultaat boekjaar	743.287	1.217.274
	2.471.312	1.728.025

Kortlopende schulden

10. Ontvangen leningen

Met RICS was een (maximale) looptijd van 5 jaar overeengekomen. De rente bedraagt 2,5% per jaar. Begin 2018 is het restant van de lening van RICS afgelost.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
RICS		
Saldo lening inclusief rente begin boekjaar	6.411	6.255
Af: aflossing op netto schuld	-6.411	-
Bij: verschuldigde rente boekjaar	-	156
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>6.411</u>

11. Crediteuren

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Bitfactory	50.787	21.205
Axoft It & Telecom	23.544	7.704
Dries	15.488	-
Overige crediteuren	64.145	97.819
Totaal crediteuren	<u>153.964</u>	<u>126.728</u>

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

12. Belastingen en sociale lasten

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Loonheffingen	35.827	16.239
Gereserveerde sociale lasten	1.901	-
	<u>37.728</u>	<u>16.239</u>

13. Overige schulden

Overlopende passiva

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Accountantskosten, controlediensten	10.000	10.000
Vooruit ontvangen incentive verhuurder pand	35.380	-
Te betalen overige kosten	77.442	41.792
Reservering vakantiedagen	9.111	6.541
Reservering vakantiegeld	19.894	9.330
	<u>151.827</u>	<u>67.663</u>

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 pas in 2018 ontvangen en vanwege de geldende voorwaarden in 2017 slechts verantwoord voor het deel dat is toe te rekenen aan het boekjaar (€ 753). Het verloop is als volgt:

	2018 €	2017 €
Saldo begin boekjaar	-	-
Toekenning incentive	44.410	753
Vrijval ten gunste van resultaat	9.030	753
Saldo eind boekjaar	35.380	-

Overige schulden

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Te betalen declaraties personeel	35	365
Vooruit ontvangen bedragen debiteuren	411	5.227
	446	5.592
Rek.crt. Stichting Tuchtrechtspraak	-	87.779
	446	93.371

In 2015 is 10% van de door Stichting NRVT gemaakte aanloopkosten ten laste van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT gekomen. Daarnaast worden de jaarlijks ontvangen bijdragen tucht recht van € 30 per ingeschreven taxateur door Stichting NRVT geïnd en vervolgens ten gunste van de rekening-courant geboekt. Tevens draagt Stichting Tuchtrechtspraak NRVT bij in kosten van Stichting NRVT; hiervoor wordt een factuur gestuurd. In 2017 was er sprake van een rekening-courantschuld aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT; in 2018 is sprake van een vordering op Stichting Tuchtrechtspraak NRVT.

	31-12-2018 €	31-12-2017 €
Totaal overige schulden en overlopende passiva	152.273	161.034

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Huurovereenkomsten kantoor

In 2017 is een nieuwe huurovereenkomst gesloten met Aspen Netherlands Watermanweg B.V. ingaande 1 december 2017 voor een ruimte aan de Watermanweg 104 te Rotterdam. De huur voor deze kantoorruimte bedraagt € 10.036,25 excl. BTW per kwartaal. 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 en de huur van 4 parkeerplaatsen bedraagt respectievelijk € 3.055,55 en € 950 excl. BTW per kwartaal. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 december 2017 en eindigt op 30 november 2022.

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Te betalen binnen 1 jaar:	57.082	56.243
Te betalen tussen 1 en 5 jaar:	166.491	223.573
Te betalen na 5 jaar:	-	-
Totaal	223.573	279.817

Overeenkomsten personeel

Er zijn op 31 december 2018 5 werknemers met een tijdelijk arbeidscontract, uiterlijk eindigend op 31 oktober 2019 en 5 werknemers met een vast contract. Daarnaast worden er 2 personen ingehuurd via een uitzend- of payrollorganisatie; daarvan eindigt het contract respectievelijk op 19 mei 2019 en 2 maart 2019.

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT

NRVT heeft zich jegens Stichting Tuchtrechtspraak NRVT verplicht mogelijke tekorten die deze stichting leidt in het kader van de tuchtrechtspraak aan te zuiveren. In 2017 en 2018 heeft deze verplichting niet geleid tot een betaling van NRVT aan genoemde stichting.

2.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

Baten

14. Inschrijfgelden en jaarlijkse bijdragen

	2018	2017
	€	€
Inschrijfgelden	37.050	26.780
Bijdragen Wonen	1.353.334	1.336.472
Bijdragen WOZ	117.995	120.163
Bijdragen Bedrijfsmatig Vastgoed	825.415	862.853
Bijdragen Bedrijfsmatig Groot Zakelijk Vastgoed	164.440	142.560
Bijdragen Landelijk Vastgoed	320.923	328.977
Vakgroep modelmatig waarderen	12.100	-
	<u>2.831.257</u>	<u>2.817.805</u>
Bijdragen Tuchtrect	211.755	208.185
	<u>3.043.012</u>	<u>3.025.990</u>
Bijdragen Validatie-instituten	72.500	-
	<u>3.115.512</u>	<u>3.025.990</u>
Afschrijving oninbare debiteuren	-6.466	-
Mutatie voorziening voor oninbaarheid	-765	19.915
	<u>3.108.281</u>	<u>3.045.905</u>
Overige opbrengsten	32.050	19.267
	<u>3.140.331</u>	<u>3.065.172</u>

Bedrijfskosten

15. Afschrijvingskosten en bijzondere waardeverminderingen

	2018	2017
	€	€
<u>Immateriële vaste activa</u>		
Aanloopkosten	208.054	208.054
<u>Materiële vaste activa</u>		
Verbouwing/verhuurdersbelang	19.925	-
Kantoormeubilair	15.148	4.830
Kantoorapparatuur	7.362	2.668
	<u>42.435</u>	<u>7.498</u>
Totaal afschrijvingen en bijz. waardeverminderingen	<u>250.489</u>	<u>215.552</u>

16. Personeelskosten

Werknemers

Ultimo 2018 waren 10 personeelsleden in loondienst.

	2018	2017
	€	€
<u>Bruto loonkosten werknemers</u>		
Bruto lonen en transitievergoedingen	438.480	287.553
Sociale lasten	73.432	41.192
Pensioenlasten	22.525	10.579
Personeelsverzekeringen	8.398	-
	<u>542.835</u>	<u>339.324</u>
Reiskostenvergoedingen	28.014	14.837
Opleidingskosten	9.842	2.251
	<u>580.691</u>	<u>356.412</u>

Overig personeel

	2018	2017
	€	€
<u>Ingehuurd stafpersoneel</u>		
Ingehuurd stafpersoneel	<u>146.196</u>	<u>216.736</u>
<u>Bestuurders</u>		
Beloningen bestuurders	160.851	159.188
Reis- en verblijfkostenvergoedingen	5.488	4.949
Vergaderkosten en overige kosten	1.388	261
Subtotaal bestuurders	<u>167.727</u>	<u>164.398</u>
<u>Raad van Toezicht</u>		
Beloningen inclusief reiskosten	<u>17.916</u>	<u>-</u>
<u>Overige algemene personeelskosten</u>		
Werving & selectie stafpersoneel	15.562	-
Overige personeelskosten	10.974	8.150
	<u>26.536</u>	<u>8.150</u>
Totaal algemene personeelskosten	<u>939.066</u>	<u>745.696</u>

Naast deze algemene personeelskosten zijn tevens personeelskosten opgenomen onder de kosten activiteiten Educatie, Regelgeving en Toezicht (zie kosten activiteiten, noot 17)

	2018	2017
	€	€
Inhuur	314.133	208.080
Werving & selectie	46.550	-
Totaal	<u>360.683</u>	<u>208.080</u>

17. Kosten activiteiten

	2018	2017
	€	€
Centrale raad	42.496	65.633
Expertcommissies	90.882	93.663
Educatie	128.032	72.582
Beroepscompetentieprofielen	-	-
Assessments	-	-
Regelgeving	111.672	163.432
Internationaal	16.653	14.130
Toezicht	275.397	58.198
Validatie-instituten	9.180	16.974
Totaal	674.312	484.612

De specificatie van deze kosten luidt als volgt:

	2018	2017
	€	€
<u>Centrale raad</u>		
Beloning onafhankelijke voorzitter	23.731	20.308
Vacatiegelden/beloningen commissies	9.000	28.353
Reiskostenvergoedingen	2.761	6.557
Vergaderkosten	6.738	8.299
Overige algemene kosten	266	2.116
	42.496	65.633
<u>Expertcommissies</u>		
Vacatiegelden en variabele beloningen	65.463	74.525
Reiskostenvergoedingen	8.665	8.488
Vergaderkosten	6.565	7.541
Publicatie wijziging regeling	4.950	-
ICT (CRM-systeem)	2.354	-
Overige kosten	2.885	3.109
	90.882	93.663
<u>Educatie</u>		
Ingehuurde expertise	3.900	-
Inhuur onderwijskundige	48.300	-
Vacatiegelden	3.750	2.500
Vergaderingen, reis- en verblijfkostenvergoedingen	4.332	2.482
Bijzijn-app	32.470	49.700
Beroepscompetentieprofielen (inhuur expertise)	12.489	11.900
Assesments (inhuur expertise)	6.723	6.000
ICT educatie overig	16.068	-
	128.032	72.582
<u>Regelgeving</u>		
Vertaalkosten IVSC	2.555	6.150
Ingehuurde expertise	69.822	157.282
Werving en selectie personeel	34.255	-
Publicatiekosten wijziging regeling	4.950	-
Overige kosten	90	-
	111.672	163.432

	2018	2017
	€	€
<u>Internationaal</u>		
Lidmaatschap	5.148	9.233
Conferenties	11.505	4.897
	16.653	14.130
<u>Toezicht</u>		
Inhuur inhoudelijke expertise	192.111	50.798
Auditkosten	66.111	-
Werving en selectie personeel	12.295	-
ICT-kosten Bitfactory	4.245	7.140
Overige kosten	635	260
	275.397	58.198
<u>Validatie-instituten</u>		
Ontwikkelingskosten datakoppeling	81	16.974
Auditkosten	7.997	-
API (data search K.v.K.)	1.102	-
	9.180	16.974
Totaal kosten activiteiten	674.312	484.612

18. Bijdragen Tuchtrect

Jaarlijks wordt per ingeschreven persoon € 30 in rekening gebracht ten behoeve van het tuchtrect. Deze bijdragen komen toe aan Stichting Tuchtrectspraak NRVT en worden betaald of verrekend.

	2018	2017
	€	€
In rekening gebrachte en gereserveerde bijdragen	211.755	208.185

19. Huisvestingskosten

	2018	2017
	€	€
Huur kantoor Kralingseweg 225, Rotterdam	-	38.279
Huur kantoor Watermanweg 104, Rotterdam	40.215	3.345
Huur parkeerplaatsen en uitrijkaarten P-garage	6.872	2.318
Incentive verhuurder (€ 45.163 x 1/60 maand)	-9.032	-753
Service, GEB en overige kosten	40.296	17.949
Totaal huisvestingskosten	78.351	61.138

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

20. Kosten automatisering

	2018	2017
	€	€
CRM en onderhoud website	37.883	32.074
Infrastructuur	56.192	23.774
Overige ICT-kosten	2.813	3.839
Totaal kosten automatisering	96.888	59.687

21. Kantoorkosten

	2018	2017
	€	€
Huur kantoorapparatuur	3.484	-
Communicatiekosten (telefoon/internet)	8.661	3.123
Verzendkosten & haal- en brengservice Postnl	11.825	3.818
Kantoorinrichting en kleine inventaris	3.532	336
Kantoorartikelen	2.754	3.816
Drukwerk	2.476	318
Overige kantoorkosten	777	265
Totaal kantoorkosten	33.509	11.676

In 2018 zijn extra verzendkosten gemaakt t.a.v. taxateurs met een tekort aan PE-punten.

22. Advieskosten

	2018	2017
	€	€
Juridische kosten	73.486	18.461
Communicatie-advies	1.050	2.004
Accountantskosten, controlediensten	11.685	10.000
Overige accountantskosten	3.864	14.809
Organisatieadvies	10.675	-
Totaal advieskosten	100.760	45.274

23. Overige algemene kosten

	2018	2017
	€	€
Verzekeringen	1.372	2.196
Bankkosten	2.360	2.455
Contributies/abonnementen	1.613	1.774
Overige algemene kosten	2.393	2.183
Totaal overige algemene kosten	7.738	8.608

24. Communicatie en promotie

	2018	2017
	€	€
Ontwerpkosten nieuwe huisstijl	3.740	-
Relatiegeschenken	565	247
Overige kosten	666	-
Totaal communicatie en promotie	<u>4.971</u>	<u>247</u>

Financiële resultaten

25. Financiële baten

	2018	2017
	€	€
Rente spaarrekeningen	<u>795</u>	<u>-</u>

26. Financiële lasten

	2018	2017
	€	€
Rente leningen o/g	<u>-</u>	<u>7.223</u>

2.7 Ondertekening jaarrekening

Conform het bepaalde in artikel 36 van de Statuten heeft het Bestuur het opgestelde Bestuursverslag en de jaarrekening 2018 ter beschikking gesteld aan de Centrale Raad en de Raad van Toezicht.

Het Bestuursverslag en de jaarrekening zijn besproken in de Centrale Raad, waarna de Centrale Raad de jaarrekening heeft goedgekeurd.

In de vergadering van 26 juni 2019 heeft de Raad van Toezicht de jaarrekening vastgesteld.

Bestuur van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT).

Rotterdam, 26 juni 2019

Hamith Breedveld
Voorzitter

Aart Hordijk
Secretaris

Ad Buisman

Raad van Toezicht van de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateur (NRVT).

Rotterdam, 26 juni 2019

Peter Keur

Hamit Karakus

Ed Schless

3. Overige gegevens

3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Bijlage 1 Samenstelling organen en commissies

Raad van Toezicht

- P.C. Keur
- H. Karakus
- drs. E.G.J. Schless

Bestuur NRVT

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

Directie

- drs. M. Waldmann

Voorzitter Centrale Raad

- drs. Ing. M.J. Cosman

Leden Centrale Raad

Stemgerechtigde leden:

- A. van den Bosch MRE, AEDES Vereniging van Woningcorporaties
- prof. dr. T.M. Berkhout MRE MRCIS, Belastingdienst/Vastgoedkenniscentrum
- ing. A. Velema RT, Federatie Particulier Grondbezit
- drs. J. Holland RA, Nederlandse Beroepsorganisatie van Accountants
- B. Brand, Nederlandse Vereniging van Banken
- M.M.W. de Boer RICS, Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in o.g.
- Ing. H.W. Bijsterbosch MRCIS RT, Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
- Ing. F.P. Lambert MRICS, NEPROM
- ing. A.H. van der Wiel, NVB Vereniging voor Ontwikkelaars en Bouwondernemers
- drs. P.W. van Heun MRE MRICS, Rijksvastgoedbedrijf
- ir. J.M. van der Molen RT, Staatsbosbeheer
- ing. N.R.P.J. Koning MRE, Vastgoed Belang
- J. van der Leij RT, VastgoedPRO
- drs. B.J. Robijn MRICS MSRE, Vereniging Van Institutionele Beleggers in Vastgoed
- J.O. van der Ploeg RAE RT, Vereniging VBO Makelaar
- mr. J.G.E. Gieskes, Waarderingskamer

Adviserende leden

- mr. A. Barkey Wolf MRICS, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
- A.C. Strijbosch AA/VA, Koninklijke Vereniging MKB Nederland
- C.J.P. van de Pavverd REV RT, TEGoVA Netherlands

Leden expertcommissies en vakgroep

Leden expertcommissie Wonen:

- A. Schots RT, voorzitter
- C.J. Braakhuis RMT RT
- K. Schuurman RT
- P.J.M. Luykx RT
- ir. Ing. T.A. te Winkel MRICS RTsv RMT

Leden Expertcommissie WOZ:

- ing. A.J. Verhoek-Van Dijk MRCIS RT, voorzitter
- mr. ing. J. van den Tweel MRCIS RT
- P.J. Mulder RT
- S.G. Rotinsulu RT
- I. Lechner RT

Leden Expertcommissie Bedrijfsmatig Vastgoed en Groot Zakelijk Vastgoed:

- S.H.C. van den Berg MSc MRICS RT, voorzitter
- ing. M.C. de Ruiten MRE MRICS RT
- J.Th.G. Dörsch REV/VRT RMT RT
- ing. W. Metten MRE RT
- R. van der Horst REV RT
- ir. C.W.J.M. van der Vleuten RT
- drs. W. Rodermond RT

Leden Expertcommissie Landelijk en Agrarisch Vastgoed:

- ing. A. van Gellicum MRE MRICS RT, voorzitter
- mr. E.D.J. Westmaas REV Bc RT
- ir. ing. J.M. Geerlings RT
- C.G.F. van Dijk REV RT
- S. Doornbos Clevering RT

Leden Vakgroep Modelmatig Waarderen:

- Ir. R. Kathmann RT, voorzitter
- A.C. Leseman MSRE RT
- R. Havekes
- D. op 't Veld
- L.R. de Groot REV RT

Het Bestuur dankt de leden van de diverse Commissies en vakgroep voor hun inzet, bijdrage en betrokkenheid voor en bij NRVT.