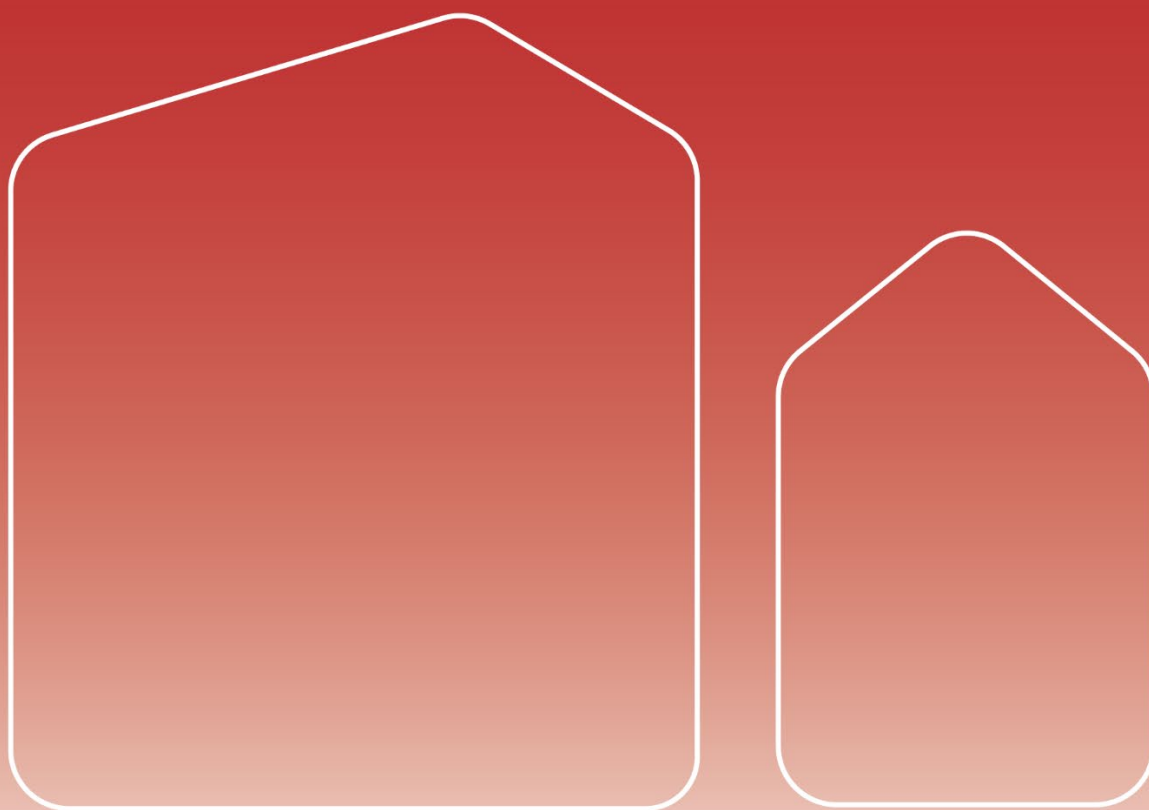


Jaarverslag 2023



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

INHOUDSOPGAVE

1 BESTUURSVERSLAG	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Missie, visie en taken NRVV	3
1.3 Registraties	4
1.4 Organisatie en besturing	6
1.5 Toezicht	15
1.6 Educatie	19
1.7 Regelgeving	24
1.8 Juridische zaken	25
1.9 Communicatie	32
1.10 Financiën	33
1.11 Fiscaliteit	35
1.12 Ten slotte	36
2 JAARREKENING	37
2.1 Balans 31 december na resultaatbestemming	37
2.2 Staat van baten en lasten	38
2.3 Kasstroomoverzicht	40
2.4. Algemene grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling	41
2.5.Toelichting op de balans	45
2.6.Toelichting op de staat van baten en lasten	51
2.7 Toelichting op de begroting	58
2.8. Ondertekening jaarrekening	62
3. OVERIGE GEGEVENS	63
3.1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	63
4. BIJLAGE 1 FUNCTIONELE INDELING	64

1 BESTUURSVERSLAG

1.1 Inleiding

Opdrachtgevers moeten kunnen vertrouwen op een integer handelende, onafhankelijke, betrouwbare en deskundige Register-Taxateur. Ieder jaar beoordelen Register-Taxateurs voor miljarden aan vastgoed, zoals woningen, kantoren, bedrijfspanden, agrarisch bezit, ziekenhuizen en scholen. Een taxatie is van grote maatschappelijke waarde. Vastgoedwaarderingen moeten daarom objectief, transparant en onafhankelijk tot stand komen en moeten worden uitgevoerd door gekwalificeerde en gedegen opgeleide taxateurs, die handelen op basis van erkende regels en richtlijnen. In het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) staan deze gekwalificeerde Register-Taxateurs geregistreerd; de Register-Taxateurs. NRVT is daarbij ook toezichthouder op de vastgoedtaxateur. We leggen de lat hoog bij de uitvoering van het Doorlopend Toezicht en permanente educatie. Kwaliteit, onafhankelijkheid, objectiviteit en deskundigheid staan hierbij voorop. NRVT wil daarbij een organisatie zijn waar de maatschappij en belanghebbenden vertrouwen in hebben; nu en in de toekomst!

1.2 Missie, visie en taken NRVT

Missie

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

Visie

NRVT zorgt dat Register-Taxateurs nu en in de toekomst hun cruciale rol in de maatschappij kunnen vervullen. Dat doet NRVT door steeds weer in te spelen op actuele ontwikkelingen in het taxatieberoep, door het actueel houden van de kennis van de Register-Taxateur te stimuleren en de gedrags- en beroepsregels voor de Register-Taxateur up-to-date te houden en te handhaven. NRVT is *de* toezichthouder die toezicht houdt op de Register-Taxateur en op validatie-instituten. Onafhankelijkheid is daarbij onze positie. NRVT is continu in dialoog met stakeholders om de kwaliteit van dienstverlening te blijven verbeteren.

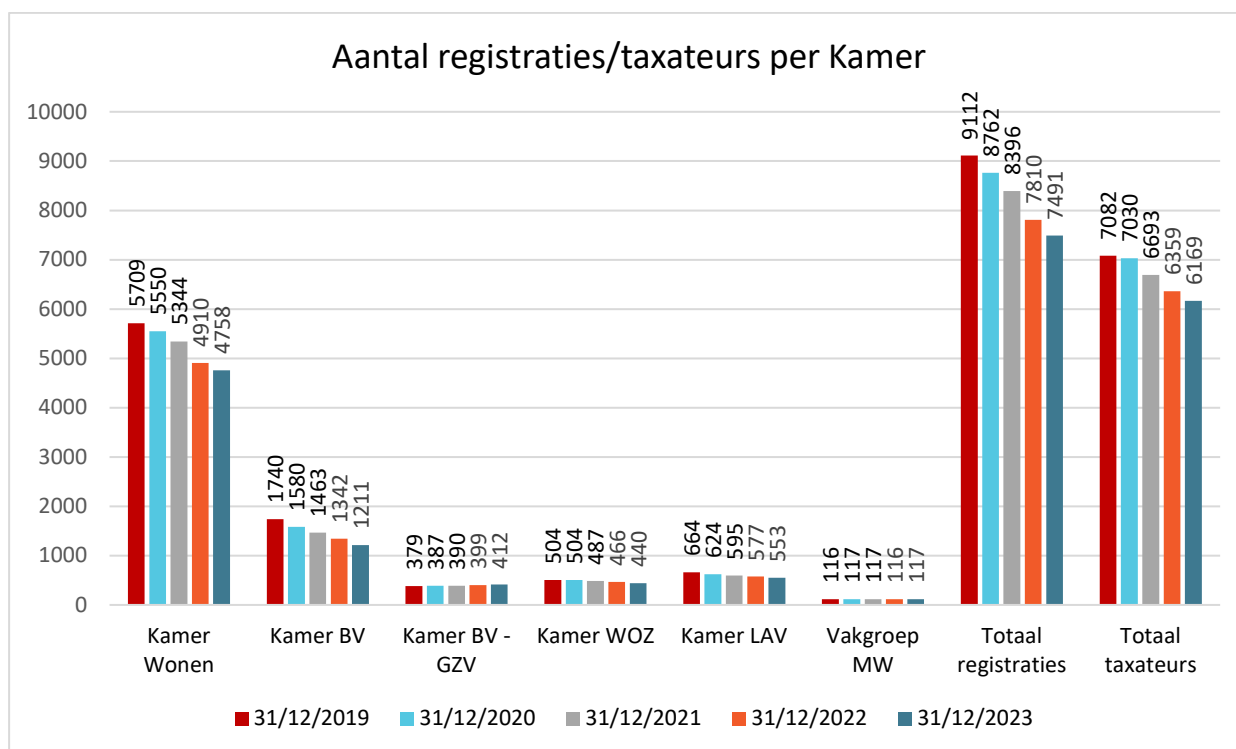
Taken

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

Regelgeving

De Register-Taxateur werkt volgens erkende gedrags- en beroepsregels en reglementen van NRVT. De Register-Taxateur onderwerpt zich aan het tuchtrecht van NRVT Tuchtrecht. Deskundigheid, zorgvuldigheid, onafhankelijkheid, objectiviteit en integriteit zijn belangrijke kernwaarden voor de Register-Taxateur.

1.3 Registraties



Figuur 1: aantal registraties en Register-Taxateurs per Kamer

Aantal Register-Taxateurs

Op 31 december 2023 stonden er 6169 Register-Taxateurs ingeschreven. Dat zijn 190 Register-Taxateurs minder dan het jaar daarvoor. De daling met 2,8% treedt met name op bij de Register-Taxateurs in de Kamers Wonen en Bedrijfsmatig Vastgoed (BV).

Aantal registraties in 2023

Een Register-Taxateur kan in meerdere Kamers geregistreerd staan. Eind 2023 telt het register 7491 registraties. Het aantal registraties ligt hiermee 319 lager dan in 2022. Deze daling kan met name verklaard worden door:

- Het stoppen met taxeren - onder andere door het wisselen van baan of het verleggen van de prioriteiten naar andere werkzaamheden – is de voornaamste reden van uitschrijving. Pensionering en/of leeftijd en gezondheid zijn hierna de belangrijkste redenen van uitschrijving.
- Beëindiging van één of meer registraties van Register-Taxateurs in meerdere Kamers. In 2023 geldt dat 82% van de Register-Taxateurs nog in één Kamer staat ingeschreven (2022: 81%).

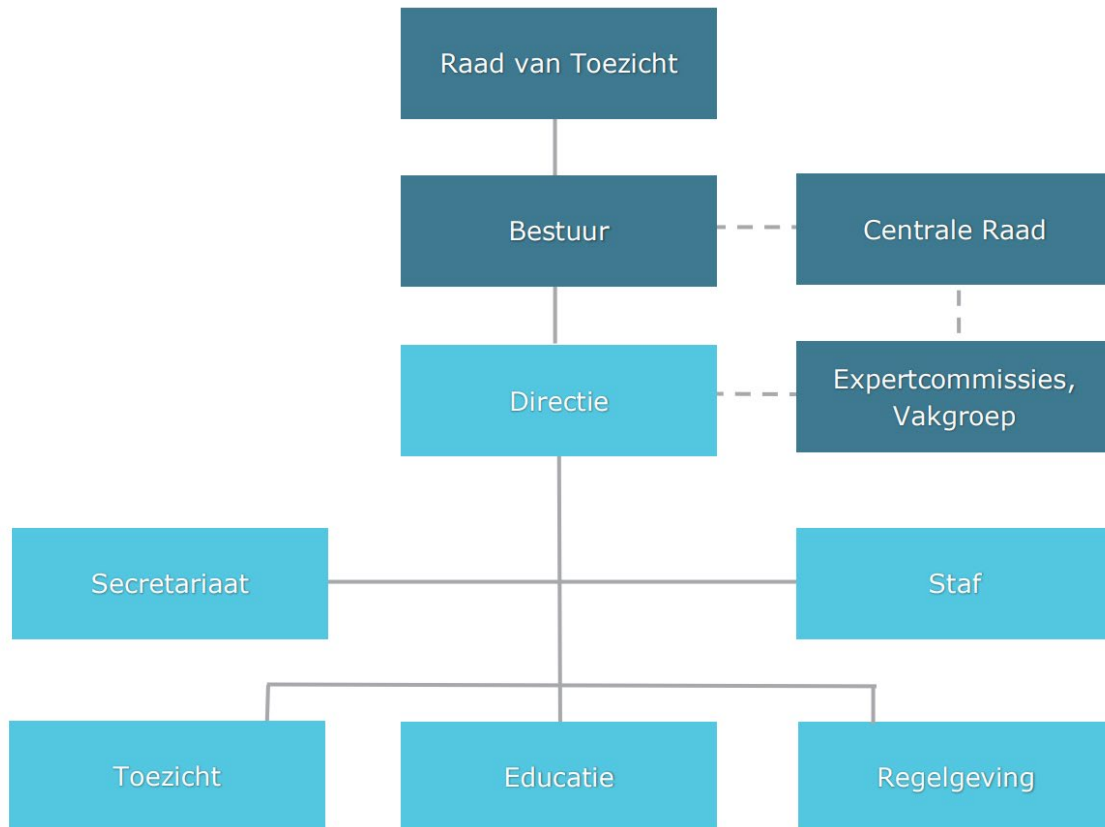
Nieuwe inschrijvingen

In 2023 zijn er in totaal 80 nieuwe Register-Taxateurs ingeschreven, waarvan 54 in de Kamer Wonen, 25 in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en één in de Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Dit zijn vrijwel allemaal kandidaten die het meester-gezeltraject hebben doorlopen en zijn geslaagd voor het portfolio-assessment. In totaal zijn 394 nieuwe gezellen in 2023 gestart met het meester-gezeltraject.



1.4 Organisatie en besturing

1.4.1 Organigram NRVT



Figuur 2: organigram van NRVT

1.4.2 Bestuur en directie NRVT in 2023

Bestuur:

- M.J. Cosman (Voorzitter)
- A.J. Buisman
- J.J. Reijnders

Directie:

- B.M. de Vries

Focus 2023

Het Bestuur en directie hebben ook in 2023 uitvoering gegeven aan NRVT 2025 met daarin de richting voor de komende jaren. Dit betekent, vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid van NRVT, het verder verstevigen van de kwaliteit van de Register-Taxateur, een evenredig en zorgvuldig Doorlopend Toezicht en intensieve samenwerking met stakeholders. Het Bestuur en directie zoekt hierbij nadrukkelijk en voortdurend de dialoog met alle betrokkenen.

Ook in 2023 is veel aandacht besteed aan het handhavingsbeleid, de ontwikkelingen rondom de (regelgeving met betrekking tot de) hybride waardering, het onderzoek naar de benodigde ontwikkeling van de opleidingen en permanente educatie, toezicht op het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) en de verdere professionalisering van het bureau.

Een andere belangrijke ontwikkeling was de evaluatie die in 2023 is uitgevoerd door het bureau Velders & Novak. De uitkomsten van dit onderzoek worden verderop in dit rapport besproken. NRVT kijkt met tevredenheid terug op dit traject. Tegelijkertijd volgen uit het onderzoek ook diverse verbeterpunten, die NRVT integraal oppakt. Een deel van de verbeterpunten is al in 2023 uitgevoerd. Andere verbeterpunten zijn meeromvattend en worden in 2024 uitgevoerd.

Vooruitblik

Ook in 2024 staat de kwaliteit en de onafhankelijkheid van de Register-Taxateur voor NRVT voorop. NRVT werkt aan een 'next level' systeem van (permanente) educatie, maar bijvoorbeeld ook aan de digitalisering van het inschrijvingsproces. Het beroepscompetentieprofiel zal worden bijgewerkt. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de doorontwikkeling van de Centrale Raad, de Expertcommissies en de Vakgroep Modelmatig Waarderen.

Voorts zal ook Doorlopend Toezicht blijven werken aan de continue verbetering van de kwaliteit. Alle auditoren worden zelf aan een field audit onderworpen. Ten behoeve van het steeds beter maken van de risico-oriëntatie en selectie, zal een sectorbrede risicoanalyse worden uitgevoerd.

Op het gebied van regelgeving hopen we het reglement hybride waardering af te kunnen ronden en zullen we nauwlettend de ontwikkelingen op het gebied van ESG en voorzichtig conservatief waarderen volgen.

Voor het Bureau geldt dat er bij diverse afdelingen vacatures zijn. Het invullen hiervan heeft grote aandacht, maar is niet eenvoudig gezien de krapte op de arbeidsmarkt.

1.4.3 Raad van Toezicht

Raad van Toezicht (RvT):

- P.C. Keur (Voorzitter)
- H. Karakus (tot 1 augustus 2023)
- E.G.J. Schless
- Vacature vanaf 1 augustus 2023 (vervuld per 2024)

Bijeenkomsten:

- de RvT heeft vier vergaderingen gehad met het Bestuur en aansluitend met het Bestuur en de directie;
- de RvT heeft ook dit verslagjaar een heisessie georganiseerd met het Bestuur NRVT, Directie NRVT en Bestuur Stichting Tuchtrechtspraak;
- de RvT heeft daarnaast drie keer een eigen overleg gehad met een zelfevaluatie in het laatste overleg.

Daarnaast hebben de leden van de RvT regelmatig overleg dan wel per teams of telefonisch.

De voorzitter van de RvT heeft regelmatig overleg met de voorzitter van het bestuur.

Ook de leden van de RvT hebben indien daar aanleiding toe is overleg met de individuele bestuursleden.

Besproken onderwerpen:

Elk kwartaal voert de RvT overleg met het Bestuur en aansluitend met het Bestuur en de directeur. Onder meer heeft de RvT vanuit zijn rol de financiële cijfers 2022 besproken en vastgesteld, de ontwikkeling van de cijfers 2023 gevolgd en de begroting 2024 goedgekeurd. Uiteraard is er gesproken over de samenwerking met belangrijke stakeholders zoals de leden uit de Centrale Raad, de betrokken Ministeries, De Nederlandsche Bank, de AFM, ACM, NHG en anderen. Daarnaast is stilgestaan bij hoe de afstemming plaats vindt tussen de onafhankelijke besturen Stichting Tuchtrechtspraak en NRVT. Vanzelfsprekend is Doorlopend Toezicht met de desk-en fieldaudits aan bod geweest met de daarbij zo belangrijke doorlooptijden, de aantallen audits en de verslaglegging met aandacht voor de uitkomsten hiervan. Ook het onderwerp permanente educatie is regelmatig aan de orde gekomen. Het dalende ledental is daarnaast een terugkerend punt van aandacht op de agenda. De formalisering van herbenoemingen in het Bestuur en leden van de RvT, stand van zaken op het bureau en zijn medewerkers, kwartaalrapportages, voortgang bureauwaardering en last but not least het rapport evaluatie onderzoek NRVT zijn regelmatig punt van aandacht geweest. Verder constateert de RvT dat de grote verscheidenheid aan belangrijke ontwikkelingen binnen de branche, in combinatie met een kleine organisatie en een beperkte begroting, continue de aandacht van het bestuur vergt. Tevens hebben wij met elke bestuurder een functioneringsgesprek gehouden.

De heer H. Karakus is per 1 augustus teruggetreden uit de RvT, omdat zijn nieuwe rol bij de politie niet combineerbaar was met toezichthoudende rollen. Graag willen wij hem bij dezen nogmaals bedanken voor zijn grote inbreng. Wij wensen hem veel succes bij zijn nieuwe rol en uitdaging.

De RvT is vervolgens gestart met het werven van een vervanger, in de wetenschap dat ook de voorzitter van de RvT in december 2025 zal terugtreden. Als ondersteuning voor deze search is het Bureau Claassen & Company ingeschakeld. Dit heeft erin geresulteerd dat mevrouw E.J. (Eva) Hermans is voorgedragen en per 1 februari 2024 is benoemd als lid van de Raad van Toezicht.

Wij zijn als Raad zeer ingenomen met deze benoeming en wensen mevrouw Hermans veel succes. Voor de opvolging van de heer Keur komt de RvT binnen afzienbare tijd met een voorstel.

Het Bestuur van NRVT en de directie vullen hun rol professioneel in en zijn actief in de afstemming met de diverse stakeholders. De RvT spreekt haar waardering uit naar het Bestuur, de directeur en de medewerkers van het bureau NRVT voor het werk dat zij verrichten en hun inzet. Het geeft vertrouwen dat er wordt gewerkt aan het continu verbeteren van de kwaliteit bij de maatschappelijk belangrijke rol van de Register-Taxateur.

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 goedkeuring van de Reglementen en de Gedrags- en Beroepsregels, bespreekt de Centrale Raad de begroting en de beleidsontwikkelingen. Daarnaast adviseert de Centrale Raad over de jaarrekening en brengt, na voorstel van het Bestuur, advies uit over de hoogte van de jaarlijkse bijdragen. De Centrale Raad heeft 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.

In 2023 is viermaal fysiek overleg geweest door de Centrale Raad samen met het Bestuur van NRVT.

De Centrale Raad bestaat uit 15 leden en 2 consulterende leden, onder leiding van een onafhankelijke voorzitter, dhr. P. van Gool. Daarnaast nemen de voorzitters van de Expertcommissies en de voorzitter van de Vakgroep modelmatig waarden deel aan de overleggen.

Besproken onderwerpen:

Onderwerpen die in de Centrale Raad in 2023 aan de orde zijn geweest zijn, onder andere: voortgang audits Bureauwaardering, de voortgang van de Commissie Regelgeving, gesprekken met modelwaardeleveranciers, gevoerde gesprekken met de ACM, de evaluatie van het meester-gezeltraject, voortgang verbreding kwaliteit educatie alsmede de begroting.

Daarnaast zijn aan de orde geweest de herbenoeming leden RvT, jaarverslag Doorlopend Toezicht, evaluatie NRVT, bureauwaardering, reglement permanente educatie, jaarbijeenkomst Expertcommissies, ontwikkeling aantal Register-Taxateurs, jaarverslag NRVT, ontwikkeling Internationale Regelgeving, aanpassing reglement Doorlopend Toezicht, Geschillencommissie, begroting 2024, bijdrage gezellen 2024 en Jaarplan 2024.

Ter besluitvorming zijn er wijzingen in het Reglement PE, alsmede wijzigingen in het Reglement DT voorgelegd. De Centrale Raad heeft met alle voorgelegde besluiten ingestemd.

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 2023. Daarnaast is er regulier overleg tussen de voorzitters en directie. In maart 2023 is een jaarbijeenkomst georganiseerd, met als thema 'Duurzaamheid en taxeren', voor alle Expertcommissies en bestuursleden van de Vakgroep Modelmatig Waarden. Bij deze jaarbijeenkomst waren ook Dirk Brounen, Reinier Mijsberg en Fonger Ypma als sprekers betrokken.

Kamer Wonen

- Z. van Brussel-Wiebenga (Voorzitter)
- K. Schuurman
- C.S. Kooijman
- R.R. Crielaers
- D. Noppen
- H. Wijnands

De Expertcommissie Wonen is in 2023 vijf keer bijeengekomen waarvan drie keer online en twee keer fysiek. Daarnaast zijn er een aantal extra overleggen geweest i.v.m. de assessments scholingstraject woningtaxateur en regelgeving over beoordeling van de modelwaarde.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2023	Onderwerpen voor 2024
Aanpassing duurzaamheidsparagraaf in het model taxatierapport woonruimte	Uitbreiden duurzaamheidsparagraaf, vervolg model woonruimte 2024
Duurzaamheid en taxeren	Ontwikkelingen rond klimaatrisico's, uitbreiding rapport woonruimte 2024
Assessments: hoe ziet dit eruit voor Register-Taxateurs, hoe voor niet-Register-Taxateurs en hoe voor Register-Taxateurs die het model taxatierapport woonruimte 2021 niet gebruiken	Ontwikkelingen rond biobased bouwen
Monitoring meester-gezeltraject	Verbeteren kwaliteit meester, opleiding meester
Opleiding Register-Taxateur Wonen, toetstermen SVMNIVO en BEM	Specialisaties, kennis vergroting Register-Taxateurs (Next level PE)
Permanente educatie, onderwerpen SWOT, referenties, duurzaamheid, validatieverslagen, plausibiliteitsverklaring, modellen, omgevingswet, actualiteiten	Ontwikkelingen rond modelmatige waarde-bepalingen
Kwaliteitsverbetering Register-Taxateur	Kwaliteitsverbetering Register-Taxateur
Communicatie met stakeholders	Communicatie met stakeholders

Tabel 1: onderwerpen 2023 en 2024 Expertcommissie Kamer Wonen

Kamer WOZ

- S.G. Rotinsulu (Voorzitter)
- G. van der Linden
- I. Lechner
- J.J.J. Osinga
- R.M.P. de Jongh

De Expertcommissie WOZ is in 2023 vijf keer bijeengekomen waarvan vier keer online en één keer fysiek.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2023	Onderwerpen voor 2024
Actualiseren Praktijkhandreiking WOZ	Modelmatige waardebeoordeling en transparantie: WOZ-data analist, WOZ-modeltaxateur
Handboek en assessments gezelschap WOZ woning/niet-woningen	Effectief en efficiënt Doorlopend Toezicht Kamer WOZ
Leren van resultaten Doorlopend Toezicht	
Monitoring en evaluatie meester- gezelschapstraject	Evaluatie Pilot intervisie 2024
(Permanente) educatie met pilot intervisie, praktijkdagen en e-learning Objectiviteit en Onafhankelijkheid	Standaardmodel taxatierapport WOZ (voor Wonen, HWK en GVW)
Standaardmodel taxatierapport WOZ (voor Wonen, HWK en GVW)	"Duurzaamheid en WOZ-taxaties"
Duurzaamheid en WOZ-taxaties	Lessons learned Model Taxatierapport Woonruimte (1 maart 2024; Energetische opname staat.
Next step	"DuPa 2.0"
Communicatie met stakeholders zoals Waarderingskamer, LVLB en VNG	Communicatie met stakeholders zoals Waarderingskamer, LVLB en VNG

Tabel 2: onderwerpen 2023 en 2024 Expertcommissie Kamer WOZ

Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

- J. Gijsbers (Voorzitter)
- R. van der Horst
- W.F.A. Rodermond
- G.A.P. de Wild
- P.R.C. van Dinkelman
- G.C. van Scherpenzeel
- S.H.C. van den Berg (tot 1 mei 2023)
- R.H.J. van der Zalm (m.i.v. 1 mei 2023)

De Expertcommissie Bedrijfsmatig- en Grootzakelijk Vastgoed is in 2023 vijf keer bijeengekomen waarvan drie online en twee keer fysiek.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2023	Onderwerpen voor 2024
Gewerkt aan implementatie GZV in Praktijk-handreiking BV en Reglement Kamers	Implementatie GZV in Praktijk-handreiking BV en Reglement Kamers
Invloed van prudent value/ property value behandeld	Controle DUPA 2.0 en evt. (deels) toevoegen aan Praktijkhandreiking BV
Consultatieversie IVS2024 beoordeeld	Betere implementatie MG-traject (opleiding meesters en continuïteit)
Nieuw model commercieel vastgoed beoordeeld	Invullen diverse vacatures binnen de Expert-commissie
Implicaties duurzaamheid besproken	PE 2025 – Nextstep en kaders
Implicaties AI besproken	Beschermen taxatie-ambacht
Gekeken naar handboek zorgvastgoed, handboek wooncorporaties	Versnellen ontwikkelingen binnen sector (data verbeteren, wie doet wat?)
Bijlage praktijkhandreiking aangepast/uitgebreid	
PE 2024 opgezet en uitgewerkt	

Tabel 3: onderwerpen 2023 en 2024 Expertcommissie Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed

Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

- A. van Gellicum (Voorzitter tot 4 december 2023)
- H. Evink (Voorzitter per 4 december 2023)
- J.M. Geerlings
- C.G.F. van Dijk
- J. van Maanen (tot 1 mei 2023)
- J.L. Havinga
- H. Evink (m.i.v. 1 juni 2023)
- P. Zwaan (m.i.v. 1 juni 2023)

De Expertcommissie Landelijk en Agrarisch Vastgoed is in 2023 vijf keer bijeengekomen waarvan vier online en één keer fysiek.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2023	Onderwerpen voor 2024
(Permanente) educatie met pilot intervisie, praktijkdagen en e-learning Objectiviteit en Onafhankelijkheid	Nextstep PE en kaders voor 2025
Doorlopend Toezicht	Ontwikkelingen en wetgeving in het buitengebied
Monitoring en evaluatie van het meester-gezeltraject/ Handboek gezelschap LAV	Assessments gezellen LAV en nieuwe instroom
Kwaliteitsverbreding Register-Taxateurs – Next step	Maatschappelijk meerwaarde RT
Duurzaamheid en taxaties	Omgevingswet

Tabel 4: onderwerpen 2023 en 2024 Expertcommissie Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

Vakgroep modelmatig waarderen

- R.M. Kathmann (Voorzitter)
- L.R. de Groot
- A.C. Leseman
- R. Havekes
- D. op 't Veld
- W. van Sprundel

De commissie van de Vakgroep modelmatig waarderen is in 2023 zeven keer bijeengekomen waarvan vier online, twee keer fysiek en één studiedag. Daarnaast zijn er nog de nodige werksessies geweest.

Onderwerpen

Besproken onderwerpen in 2023	Onderwerpen voor 2024
Toezicht op en performancemeting van modelwaardeleveranciers	Toezicht op en performancemeting van modelwaardeleveranciers
Verantwoord gebruik modelwaardes in bureauwaarderingen en desktoptaxaties	Verantwoord gebruik modelwaardes in taxaties op afstand: beoordeling modelwaarde
Rol en betekenis van de vakgroep voor alle Kamers	Rol en betekenis van de vakgroep voor alle Kamers
Studiedag Vakgroep	Permanente educatie rondom modelwaarden voor alle Kamers en de Vakgroep

Tabel 5: onderwerpen 2023 en 2024 Vakgroep modelmatig waarderen



1.5 Toezicht

In 2023 zijn meerdere onderwerpen de revue gepasseerd die belangrijk waren voor het Doorlopend Toezicht. Dit betreffen de evaluatie uitgevoerd door Velders & Novak, het gewijzigde Reglement Doorlopend Toezicht, de gewijzigde Handhavingsmatrix en nieuwe gedachten over de communicatie met betrekking tot het Doorlopend Toezicht. Hierna wordt ingegaan op de evaluatie door Velders & Novak. Voor een uitgebreide(re) toelichting op de overige onderwerpen zij verwezen naar het Jaarverslag Doorlopend Toezicht 2023.¹

Voorts heeft NRVT, voor het derde jaar op rij, ruim 900 audits uitgevoerd. In deze paragraaf wordt, samengevat, inzicht geboden in hoe deze aantallen precies zijn opgebouwd. Allereerst komt het reactief toezicht aan bod, ook wel aangeduid als ‘meldingen’. Vervolgens wordt uitgebreider ingegaan op het proactief toezicht dat in 2023 is gehouden; namelijk de op eigen initiatief van NRVT georganiseerde desk audits en field audits.

Evaluatie Velders & Novak

Begin januari 2020 ontving NRVT een brief van de stuurgroep Taxeren (bestaande uit vertegenwoordigers van de ministeries van BZK en Financiën, De Nederlandsche Bank (DNB), de Autoriteit Financiële Markten (AFM) en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen waarin zij hun observaties over het Doorlopend Toezicht deelden. Waar de basis van het Doorlopend Toezicht goed leek te zijn vormgegeven, werden ook nog enkele aandachtspunten benoemd waarop NRVT verbetering kon tonen. NRVT is in navolging van het voorgaande gekomen met een gedetailleerd raamwerk, dat uitvoerig de beoogde doorontwikkeling van het Doorlopend Toezicht beschrijft in de periode 2020 – 2022. Door de minister van BZK is destijds toegezegd hierop een evaluatie te laten uitvoeren aan het einde van deze periode.

Een en ander heeft geleid tot het evaluatieonderzoek dat in opdracht van het bestuur van NRVT in 2023 is uitgevoerd door de heer Velders van Velders & Novak.

Samengevat komen de bevindingen neer op het volgende:

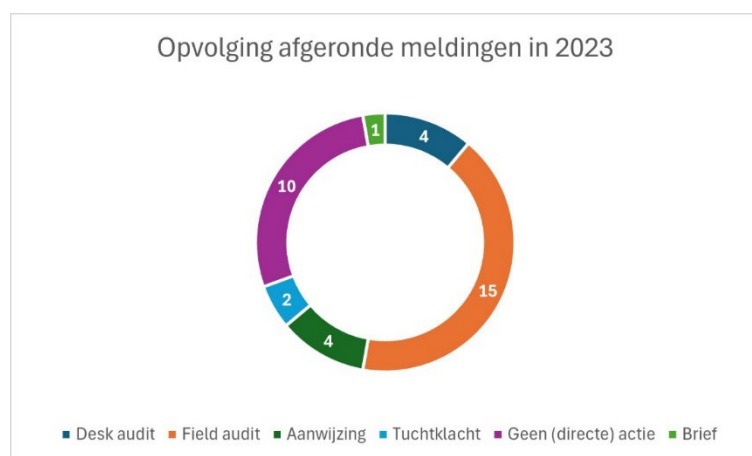
- NRVT heeft een indrukwekkende organisatie- en cultuurverandering gerealiseerd sinds 2020. De genomen maatregelen waren fors in omvang, behoorlijk fundamenteel en zijn toch allemaal (vrijwel) volledig gerealiseerd.
- Voor wat betreft het Doorlopend Toezicht heeft NRVT aan alle verwachtingen van de stuurgroep taxaties zoals verwoord in de brief van begin 2020 structureel voldaan. De situatie is voldoende geborgd; er is geen aanleiding om terugval te verwachten.
- Het toezicht van het NRVT is goed georganiseerd en kan de verwachtingen binnen de grenzen van het redelijke (mede gegeven de arbeidsmarktkrapte en de financiële ruimte) goed uitvoeren en waarmaken.
- Voor wat betreft de kwaliteit van het Doorlopend Toezicht (dat blijkt bijvoorbeeld uit het aantal klachten over het NRVT zelf, de opinies van vrijwel alle geïnterviewde stakeholders, de aanwezigheid en actualiteit van alle handboeken en protocollen, de mate waarin voordrachten voor tucht overeind blijven, en de algemene transparantie) is deze beslist op adequaat niveau. Maar er is nog ruimte voor (continue) verbetering.

¹ [20240530-jaarverslag-dt-2023.pdf \(nrvt.nl\)](#)

- De verbeterplanningen (bv het aantal jaarlijkse audits) zijn daadwerkelijk gerealiseerd, maar die zijn dan ook afgestemd op wat kan en niet per sé op het “juiste niveau”. Wat het “juiste niveau” is valt niet te beoordelen omdat niet gedefinieerd is wat dat zou moeten zijn. Op zich is het normaal dat een toezichthouder meent onvoldoende capaciteit te hebben om het “juiste niveau” te halen. Desalniettemin is het wel zinvol om met de stakeholders (waaronder de rijkspartijen) van gedachten te wisselen of een onderzoek te doen naar het gewenste juiste niveau, en dan met name naar de vraag wanneer men kan zeggen dat de kwaliteit van de Register-Taxateurs en hun rapporten (gemiddeld genomen) het juiste niveau hebben.
- Het huidige toezicht is op adequaat niveau; met name waar het toezicht op Wonen-taxateurs betreft. Het toezicht op de andere kamers kan nog worden doorontwikkeld.

Meldingen

In 2023 heeft Doorlopend Toezicht 36 meldingen voltooid; 21 daarvan zijn daadwerkelijk ingediend in 2023, 5 in 2022, 7 in 2021, 2 in 2020 en 1 in 2019. Daarnaast is nog sprake van 5 meldingen die in 2023 zijn ingediend, maar nog niet in 2023 zijn afgehandeld. Deze 5 meldingen worden naar verwachting in 2024 afgewikkeld. Er zijn geen oudere meldingen meer in behandeling. De in 2023 afgewikkelde meldingen kennen een diverse manier van opvolging; 1 melding is opgevolgd met een brief, 2 meldingen hebben geresulteerd in een tuchtzaak, 4 meldingen in een desk audit, 4 meldingen in een aanwijzing, 10 meldingen zijn niet met een (directe) actie opgevolgd en 15 meldingen hebben geleid tot een field audit.



Figuur 3: Opvolging afgeronde meldingen in 2023

Dit figuur kan als volgt worden toegelicht:

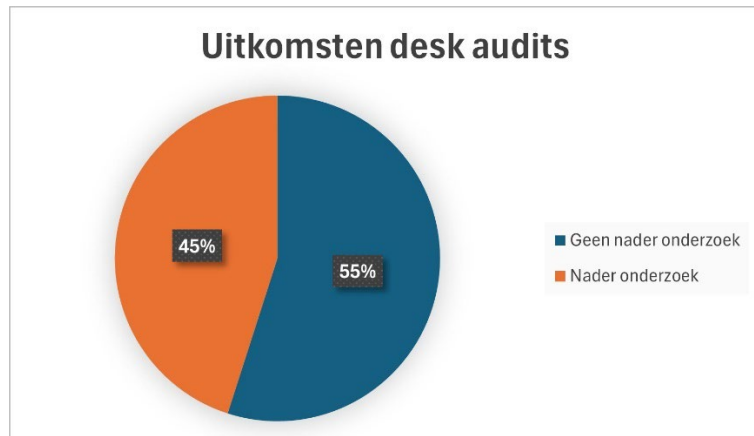
Desk audit	‘Desk audit’ in bovenstaand figuur, betekent dat de kwestie is geëindigd bij een desk audit. De conclusie van die desk audits betrof ‘geen nader onderzoek’.
Field audit	‘Field audit’ in bovenstaand figuur, betekent dat eerst een desk audit is georganiseerd met de conclusie ‘nader onderzoek’. Naar aanleiding daarvan is een field audit georganiseerd die is afgerond zonder bestuurlijke opvolging.
Aanwijzing	Dit betreffen audits die uiteindelijk hebben geleid tot het geven van een aanwijzing.

Tuchtklacht	Dit betreffen audits die uiteindelijk hebben geleid tot indiening van een tuchtklacht.
Geen (directe) actie	Dit betreffen meldingen die niet tot (directe) actie hebben geleid. Bij bestudering van de melding is eigenlijk meteen besloten om deze niet verder op te volgen, aangezien daar geen reden toe was. In andere gevallen kan besloten zijn om pas bijvoorbeeld na enige tijd (nader) onderzoek te doen, maar dan kan de melding al wel worden gesloten.
Brief	Dit betreffen meldingen die zijn afgedaan met een brief.

Desk en field audits

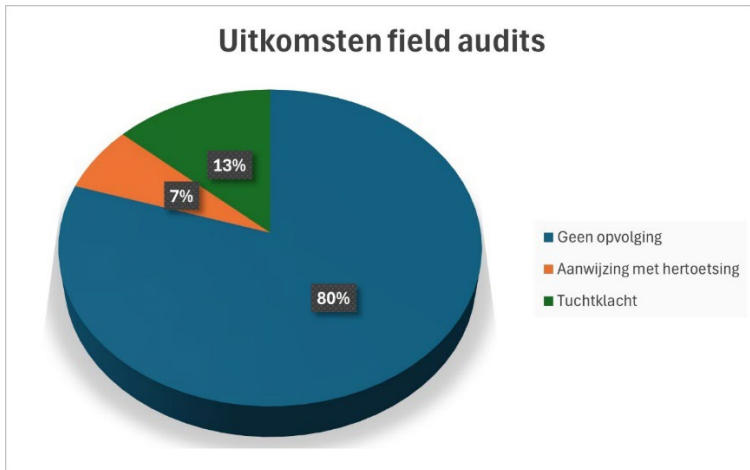
NRVT Doorlopend Toezicht heeft in 2023 de doelstelling van 925 audits ruim gehaald. Ingevolge het Reglement Doorlopend Toezicht heeft een desk audit in principe twee uitkomsten: (i) nader onderzoek is niet nodig, of (ii) nader onderzoek is benodigd omdat dit gewenst of noodzakelijk is. Indien naar aanleiding van een desk audit wordt geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is, betekent dat er vragen zijn. Het hoeft niet per definitie te betekenen dat in de desk audit overtredingen zijn vastgesteld. Nader onderzoek betekent dat een field audit zal worden georganiseerd.

In het volgende figuur is de opbouw weergegeven van de uitkomsten van de desk audits die in 2023 zijn uitgevoerd: 55% van de desk audits behoefde geen nader onderzoek, 45% wel.



Figuur 4: Uitkomsten desk audits

In 2023 zijn 359 field audits uitgevoerd. Hiervan heeft 80% geen opvolging gekregen ("groen"); 20% van de field audits heeft wel opvolging gekregen; bij 7% heeft het Bestuur van NRVT besloten een aanwijzing te geven (doorgaans met hertoetsing) en bij 13% van de field audits heeft het Bestuur van NRVT besloten een tuchtklacht in te dienen.



Figuur 5: Uitkomsten field audits

Voor een verdere duiding van deze informatie zij verwezen naar het Jaarverslag Doorlopend Toezicht 2023.

1.6 Educatie

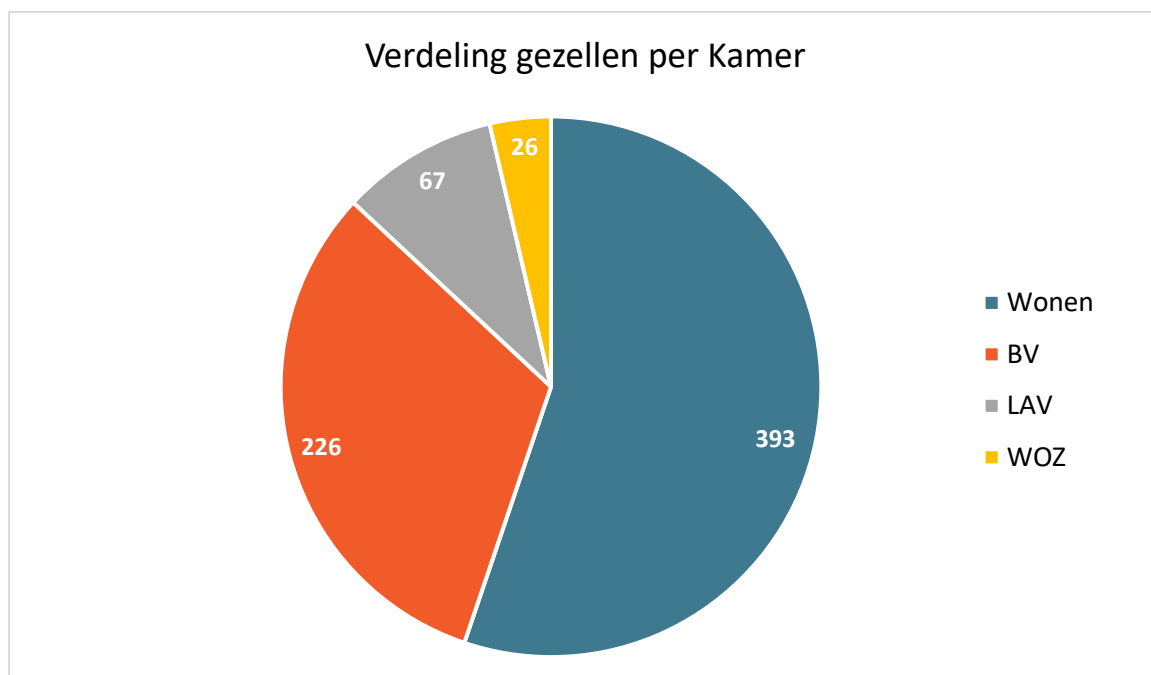
Opleiding tot basisdiploma taxateur

De opleidingen tot taxateur Wonen, Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk en Agrarisch Vastgoed en voor WOZ woningen en WOZ niet-woningen zijn beschikbaar en voor de examens kunnen kandidaten terecht bij SVMNIVO en Beroepsexamens Makelaardij (BEM). Tot 2023 was het beschikken over een basisdiploma taxateur nog voorwaarde om te kunnen starten met het meester-gezeltraject. Deze voorwaarde is in 2023 versoepeld. Gezellen kunnen al eerder starten met het traject maar mogen pas het afsluitende portfolio-assessment doen als ook het basisdiploma taxateur behaald is. Dit heeft ertoe geleid dat het aantal gezellen in 2023 flink is toegenomen.

Meester-gezeltraject

De 'meester', een ervaren Register-Taxateur, leert de gezel het taxatievak in de praktijk. Hij begeleidt de gezel bij de uitvoering van de taxatieopdrachten, geeft feedback op zijn handelen en volgt zijn ontwikkeling. Zo kan de gezel zich steeds verder bekwamen en zich de kneepjes van het vak van taxateur eigen maken. De gezel moet genoeg ervaring opdoen (vliegreuen maken) en meerdere taxaties uitvoeren. Als richtlijn geldt een periode van 1 jaar voor Wonen en 2 jaar voor BV, LAV en WOZ. Uiteindelijk kiest hij 15 taxatiedossiers uit voor het portfolio-assessment.

Ultimo 2023 nemen er 689 gezellen (met 712 registraties) deel aan het meester-gezeltraject (2022: 424 gezellen). In 2023 zijn 394 nieuwe gezellen met het meester-gezeltraject gestart. De verdeling over de Kamers is als volgt:



Figuur 6: verdeling gezellen per Kamer 2023

In 2023 zijn 85 gezellen geslaagd voor het portfolio-assessment. Deze assessments worden uitgevoerd door SVMNIVO en BEM. Dit betreft met name assessments voor de Kamer Wonen en BV. Het slagingspercentage ligt rond de 80%. In mei 2023 vonden de eerste pilot assessments voor de Kamer LAV plaats en eind december 2023 voor de Kamer WOZ.

Per ultimo 2023 zijn er circa 850 gecertificeerde meester Register-Taxateurs. De training aan de meesters is in 2023 weer in samenwerking met Onderwijs.pro verzorgd. Tijdens deze training worden de meesters nader geïnformeerd over het meester-gezeltraject en worden hen verschillende coachingsvaardigheden geleerd. De trainingen worden één à twee keer per maand op locatie gegeven.

In 2023 heeft de tweede dag en terugkomdag voor meesters nader vorm gekregen. Hiervoor is samenwerking gezocht met Academie voor Vastgoed, KPE Vastgoed en Onderwijs.pro.

Assessments scholingstraject woningtaxateurs

In april 2023 zijn de assessments scholingstraject woningtaxateurs van start gegaan. In een periode van 3 jaar worden alle woningtaxateurs uitgenodigd voor dit assessment. Deze assessments vormen het sluitstuk van de professionaliseringslag die is ingezet met het Scholingstraject Wonen in 2020. Het assessment wordt afgenomen door de exameninstellingen SVMNIVO en BEM.

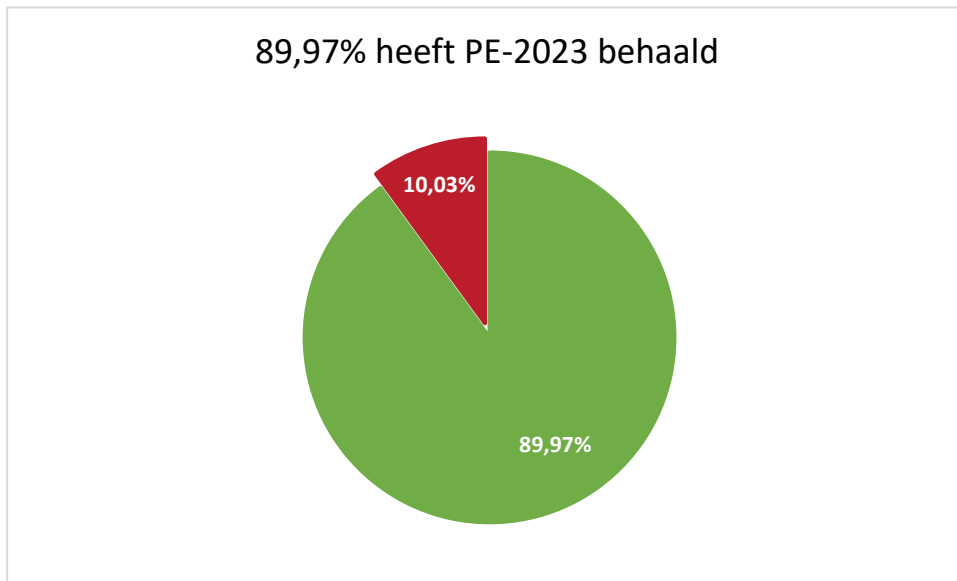
Het proces om tot deze assessments te komen, de uitwerking, pilot en communicatie loopt in nauw overleg met de brancheorganisaties en stuurgroepleden die betrokken zijn bij de ontwikkeling en vaststelling van het model taxatierapport woonruimte.

In 2023 zijn circa 1100 Register-Taxateurs uitgenodigd om het assessment af te leggen. Hiervan hebben 937 woningtaxateurs het assessment ook daadwerkelijk afgelegd. Uitstel is verleend aan 55 Register-Taxateurs die het model taxatierapport woonruimte niet gebruiken en aan 35 Register-Taxateurs die niet actief taxeren (werkzaam bij validatie-instituut, brancheorganisatie, bank, etc.). Deze Register-Taxateurs hebben een vragenlijst ingevuld en moesten omschrijven welke werkzaamheden ze (nog) verrichten m.b.t. taxaties. Tot slot zijn er in de tussentijd nog 70 Register-Taxateurs gedurende 2023 en per 1-1-2024 uitgeschreven: 12 woningtaxateurs gaven aan dat ze stopten i.v.m. PE-vereisten en de kosten daarvan, de rest gaf aan met pensioen te gaan of te stoppen met taxeren.

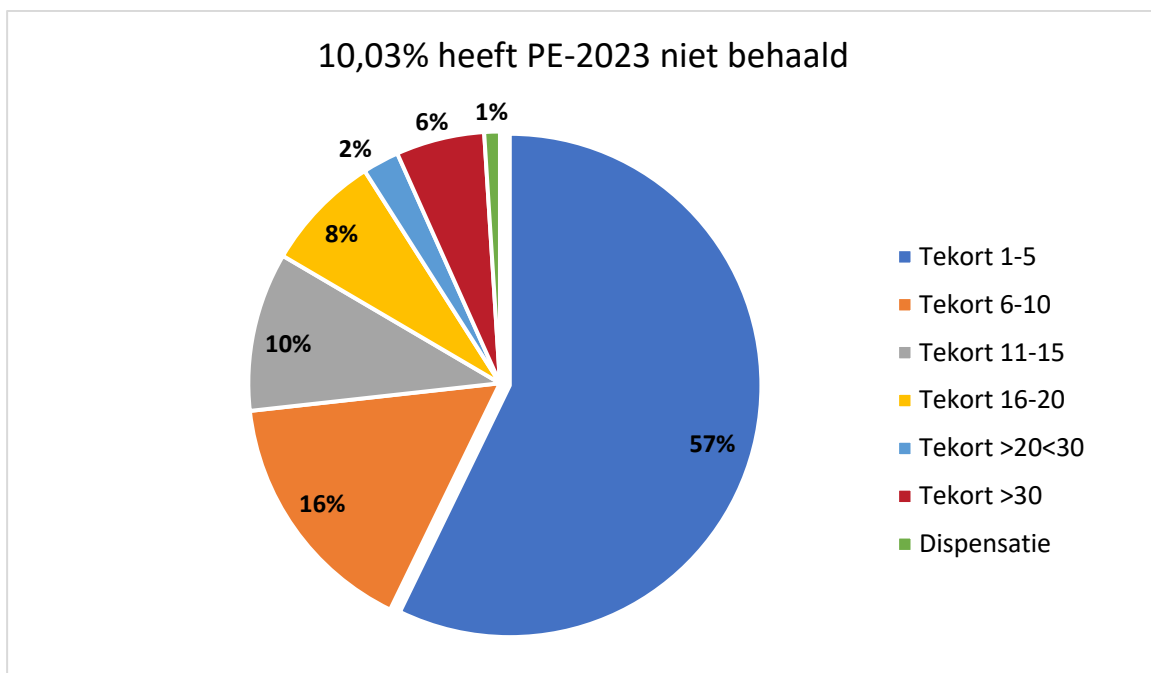
De cesuur voor het Assessment is vastgesteld op 75%. Het slagingspercentage ligt tussen de 87,5 en 90%.

Permanente educatie

In 2023 voldeed 89,97% (2022: 89%) van de Register-Taxateurs aan de vereiste van (permanente) educatie.



Figuur 7: % Register-Taxateurs die aan PE voldoen



Figuur 8: Register-Taxateurs die niet aan PE voldoen

599 Register-Taxateurs (10,03%) voldeden niet aan de PE-verplichting voor 2023. Tussen de Register-Taxateurs die de punten niet behaald hebben, zit nog een aantal woningtaxateurs die het Assessment Scholingstraject woningtaxateur niet behaald hebben en in het 1^{ste} kwartaal 2024 een verplichte scholingsdag moeten afleggen. Register-Taxateurs die het scholingstraject 2020 nog niet afgerond hadden zijn per 1-1-2024 uitgeschreven uit het register.

Het merendeel van de Register-Taxateurs die de PE niet behaalden, heeft een tekort van 1 t/m 10 PE-punten. Register-Taxateurs met een achterstand tot 30 punten krijgen de mogelijkheid de achterstand nog in te halen vóór 1 juli 2024. Voor de Register-Taxateurs die meer dan 30 punten tekort hebben of nu twee jaar geen PE gevolgd hebben, wordt via een bestuursbesluit uitschrijving de betreffende Register-Taxateur uitgeschreven uit het register in verband met het niet op peil houden van de vakbekwaamheid.



1.7 Regelgeving

Update nieuw model Taxatierapport Woonruimte 2024

In 2023 is gewerkt aan een volgende versie van het model Taxatierapport Woonruimte. In deze versie is een nieuw hoofdstuk met betrekking tot duurzaamheid van de woning toegevoegd en een energetische opnamestaat.

Herziening Reglementen en Praktijkhandreikingen

Op 4 december 2023 is het Reglement Doorlopend Toezicht aangepast. Deze aanpassing betreft op hoofdlijnen een aanscherping van enkele definities, het gebruik van de termen aanbeveling en aanwijzing en de mogelijkheden voor de Register-Taxateur om te reageren op een audit rapport. Tijdens dit proces is ook vastgesteld dat de in het Reglement Doorlopend Toezicht opgenomen termijnen geen fatale termijnen zijn, hetgeen is bevestigd in een advies door Pels Rijcken.

Ter vervanging van de regelgeving betreffende de Bureauwaardering is een geheel nieuw Reglement Beoordeling modelwaarde voorgelegd aan de Centrale Raad. Ondanks een positief advies is naar aanleiding van opmerkingen vanuit de overheid besloten om de invoering van dit Reglement op te schorten en eerst te overleggen met de overheid (Ministeries van Financiën en BZK, AFM en DNB) welke aanpassingen noodzakelijk zijn om incongruenties met wet- en regelgeving te voorkomen. Deze gesprekken zijn in december 2023 gestart en zijn in 2024 voortgezet.

De opsommingen van de minimale rapportagevereisten in de bijlagen van de Praktijkhandreiking BV en het Subreglement GZV zijn met elkaar in overeenstemming gebracht en deze zijn nu gelijkloidend.

1.8 Juridische zaken

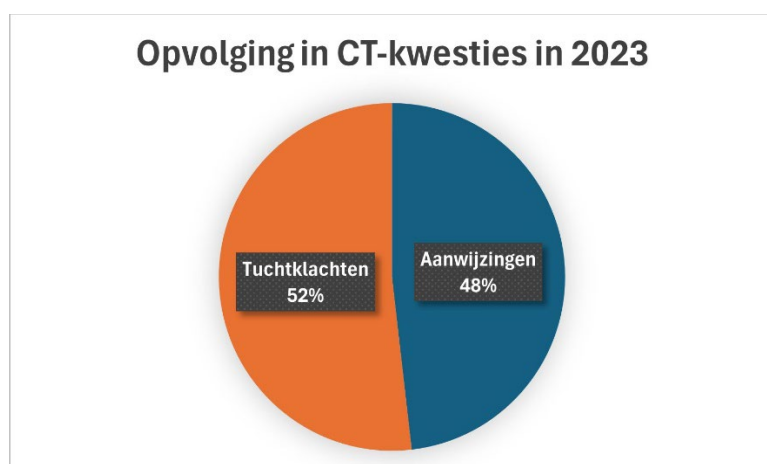
Adviezen Commissie Toezicht

Audits waarvan het bureau van mening is dat gehandhaafd moet worden, hetzij in de vorm van een bestuurlijke maatregel, hetzij in de vorm van tuchtrechtelijke opvolging, dienen te worden voorgelegd aan de Commissie Toezicht. In 2023 zijn in de Commissie Toezicht aldus de resultaten van 110 audits behandeld. Deze werkvoorraad was als volgt over het jaar verdeeld:

Jan	Jan extra	Feb	Mrt	April	Mei	Jun	Aug	Sep	Okt	Nov	Totaal
12	25	7	8	6	9	6	11	8	10	8	110

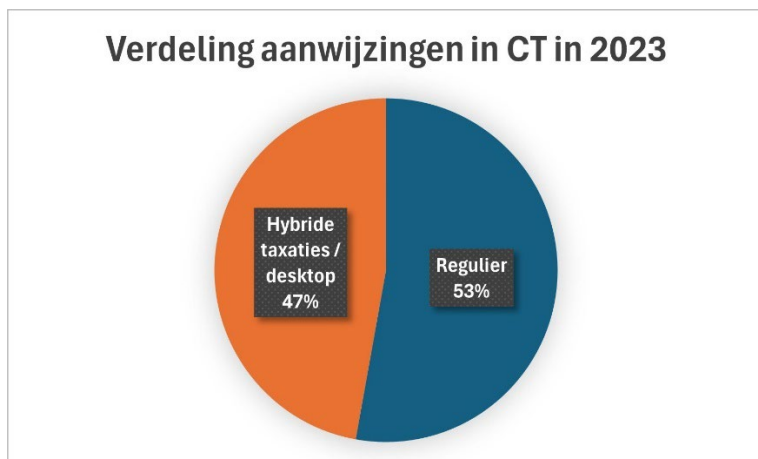
Tabel 6: Verdeling werkvoorraad Commissie Toezicht over 2023

Deze 110 kwesties hebben geleid tot 53 adviezen van de Commissie Toezicht aan het Bestuur om een aanwijzing te geven (doorgaans met hertoetsing). In 57 gevallen heeft de Commissie Toezicht het Bestuur van NRVT geadviseerd om een tuchtklacht in te dienen jegens de betreffende Register-Taxateurs.



Figuur 9: Opvolging in CT-kwesties in 2023

Van de 53 adviezen tot het geven van aanwijzingen, betrof iets meer dan de helft (53%) adviezen in reguliere kwesties; iets minder dan de helft (48%) betrof adviezen inzake de audits die zijn uitgevoerd m.b.t.de hybride c.q. desktop taxaties.



Figuur 10: Verdeling aanwijzingen in CT in 2023

In de meeste gevallen hebben de Register-Taxateurs, die aanwijzingen had gekregen naar aanleiding van Desktop Taxaties, bezwaar gemaakt tegen de aanwijzingen. Die bezwaren zijn thans nu nog aanhangig, maar aangehouden, gelet op de ontwikkelingen rondom de regelgeving in dit dossier.

Veruit het meest voorkomende voorstel tot tuchtmaatregel, betreft de berisping zonder boete (36 van de 58). Ook heeft de Commissie Toezicht in 7 gevallen een waarschuwing voorgesteld, en in 11 gevallen een berisping met boete. In 2 gevallen stelde de Commissie Toezicht een voorwaardelijke schorsing voor. In 1 geval heeft de Commissie Toezicht een royement voorgesteld.



Figuur 11: Verdeling tuchtklachten in CT in 2023

Analyse kwesties Commissie Toezicht

Ook dit jaar heeft Doorlopend Toezicht de bevindingen geanalyseerd die in de Commissie Toezicht aan bod zijn gekomen.

Evenals vorig jaar springen twee belangrijke onderwerpen in het oog: de onderbouwing van (de manier hoe de Register-Taxateur is gekomen tot) zijn of haar waardeoordeel, en bevindingen met betrekking tot de opdrachtdocumentatie. De gebreken met betrekking tot de onderbouwing van het waardeoordeel zijn divers van aard en variëren van een gebrekkige referentieanalyse, het niet

onderbouwen van rendementen, ontbrekende referentieanalyses tot een anderszins onnavolgbare totstandkoming van het waardeoordeel.

NRVT heeft deze bevindingen vergeleken met de kerntaken van de Register-Taxateur, zoals deze zijn omschreven in het 'Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur':² contracteren, rechercheren, analyseren, waarderen, rapporteren en archiveren. Opvallend is dat de conclusie kan worden getrokken dat, zodra het "misgaat", in de meeste gevallen de kern van de werkzaamheden van de Register-Taxateur met de voeten wordt getreden: namelijk het op een navolgbare wijze onderbouwen van de (totstandkoming van de) getaxeerde waarde (kerntaken 'waarderen'³ en 'rapporteren'⁴).

Verder vallen ook in 2023 twee categorieën bevindingen op waar regelgeving en jurisprudentie duidelijk over zijn: het ontbreken van plausibiliteitsverklaringen en het uitbrengen van waardeverklaringen c.q. verkorte rapporten.

Opgemerkt moet worden dat de bevindingen m.b.t. ontbrekende plausibiliteitsverklaringen gedurende 2023 minder lijken te zijn geworden. Bezien moet worden of deze trend zich in 2024 voortzet.

Een en ander kan als volgt worden weergegeven in tabelvorm:

Tabel 3: Verdere toelichting van een aantal bevindingen uit de Commissie Toezicht in 2023

%	Onderwerp	Toelichting
18%	Opdrachtdocumentatie	Denk hierbij aan ontbrekende opdrachtvoorwaarden en/of -bevestigingen.
15%	Gebrekkige referentie-analyse	Bij de behandeling van de bevindingen uit de Commissie Toezicht, wordt onderscheid gemaakt tussen gebrekkige en ontbrekende referentieanalyses. Gebrekkige referentieanalyses betreffen analyses die wel aanwezig waren, maar als onvoldoende navolgbaar zijn beoordeeld.
11%	Rendementen niet onderbouwd	Indien bijvoorbeeld de BAR of NAR-methode wordt gehanteerd, moeten gehanteerde rendementen worden toegelicht c.q. onderbouwd, dit ten behoeve van de navolgbaarheid.
10%	Uitgangspunt taxatieleer onvoldoende toegepast	Hieronder worden in het kort verstaan zaken als: een onjuist gehanteerde taxatiemethodiek, een onjuiste toepassing van het (markt-) waardebegrip.

² <https://www.nrvt.nl/cms/public/files/wp-content/2018/10/Beroepscompetentieprofiel-Register-Taxateurs.pdf>

³ Referentiekenngetallen vaststellen met betrekking tot het te taxeren object, waarderingsmethode kiezen, waarderingsmethode toepassen, en waarde vaststellen.

⁴ O.a.: Rapportage opstellen & onderbouwen, rapportage controleren & laten controleren, en rapportage vastleggen & presenteren.

7%	Ontbrekende referentie-analyses	Op de tweede plaats was ook sprake van ontbrekende referentieanalyses.
7%	Juridische aspecten	Hierbij gaat het niet alleen om fouten met betrekking tot relevante publiekrechtelijke en privaatrechtelijke aspecten, maar ook om bevindingen met betrekking tot het niet of onjuist betrekken van de VVE-situatie, de BTW-situatie of kosten koper.
6%	Totstandkoming waardeoordeel anderszins onnavolgbaar	Hierbij gaat het bijvoorbeeld om ontbrekende rekenmodellen en rekenfouten, maar bijvoorbeeld ook dat ten onrechte geen rekening is gehouden met (een significant aantal) parkeerplaatsen of een ontbrekend energielabel.
5%	Bijzonder uitgangspunt	Ook dit jaar blijkt weer dat het concept 'bijzonder uitgangspunt' als lastig wordt ervaren. In sommige gevallen is enkel sprake van onduidelijkheid, bijvoorbeeld doordat de situatie zonder bijzonder uitgangspunt en de situatie met bijzonder uitgangspunt worden omgedraaid. In andere gevallen is daadwerkelijk sprake van een schending van de regelgeving, doordat bijvoorbeeld – zonder toelichting – de waarde zonder bijzonder uitgangspunt niet wordt onderbouwd.
4%	Huurgerelateerde fouten	Met betrekking tot de huursituatie kan het op verschillende onderwerpen mis gaan. In sommige gevallen wordt onvoldoende duidelijk de huursituatie beschreven. Veelal gaat het ook fout met betrekking tot markthuurlen en contracthuurlen. Tot slot wordt in taxaties soms ten onrechte rekening gehouden met de huursituatie, aangezien sprake is van gelieerde partijen.
4%	Ontbrekende plausibiliteitsverklaringen	Nog steeds valt op dat in voorkomende gevallen een Register-Taxateur zijn of haar taxatierapport niet voorziet van een plausibiliteitsverklaring.
3%	Slordigheden	Het komt ook nog met enige regelmaat voor dat sprake is van meerdere slordigheden in een rapport, die samen maken dat sprake is van een bevinding.
3%	Vakbekwaamheid	Een voorbeeld hiervan is het buiten de Kamer taxeren, zonder te beschikken over de vereiste vakbekwaamheid (hetgeen in de praktijk erop neerkomt dat de taxateur noch in het taxatierapport noch in het taxatiedossier heeft toegelicht dat hij of zij beschikte over voldoende kennis en kunde om desondanks toch de taxatie te kunnen uitvoeren). De meeste bevindingen met betrekking tot vakbekwaamheid hadden echter betrekking op taxateurs die GZV-objecten hebben getaxeerd, zonder te beschikken over de vereiste vakbekwaamheid.

2%	Waardeverklaringen	Zoals we vorig jaar ook opmerkten, is al geruime tijd bekend en duidelijk dat waardeverklaringen niet zijn toegestaan. Al vanaf de oprichting van NRVt in 2016, is hier namelijk over gecommuniceerd, ⁵ maar ook bijvoorbeeld in 2017 ⁶ , 2019 ⁷ , 2020 ⁸ , en 2022 ⁹ heeft NRVt in nieuwsberichten aandacht besteed aan het onderwerp.
2%	Objectiviteit en onafhankelijkheid	Er was in 2023 sprake van meerdere gevallen waarin het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid is geschonden. Denk hierbij aan taxeren in familiale kring en het ontbreken van een deugdelijke toelichting bij eerdere betrokkenheid. Ook is in een aantal gevallen een wenswaarde vastgesteld.
2%	Oppervlakte	Een gevleugeld gezegde is wel dat iedere taxatie begint bij de juiste oppervlakte. Het valt op dat hier toch nog met enige regelmaat fouten worden gemaakt.
2%	Dossiervorming	Tot slot worden onder ‘dossiervorming’ bevindingen verstaan die te maken hebben met een gebrekkige dossiervorming. De vereisten waaraan een Taxatiedossier moet voldoen, vindt men in de toepasselijke Praktijkhandreiking, maar ook het Reglement Gedrags- en Beroepsregels bevat bepalingen hierover.

In figuur 12 (zie volgende pagina) is een uitgebreider beeld gegeven van de bevindingen die in de Commissie Toezicht aan de orde zijn gekomen, waarbij bovendien een opsplitsing is gemaakt naar de Kamer waarop de bevinding betrekking had.

⁵ <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/nieuwsbrief-12-juli-2016>

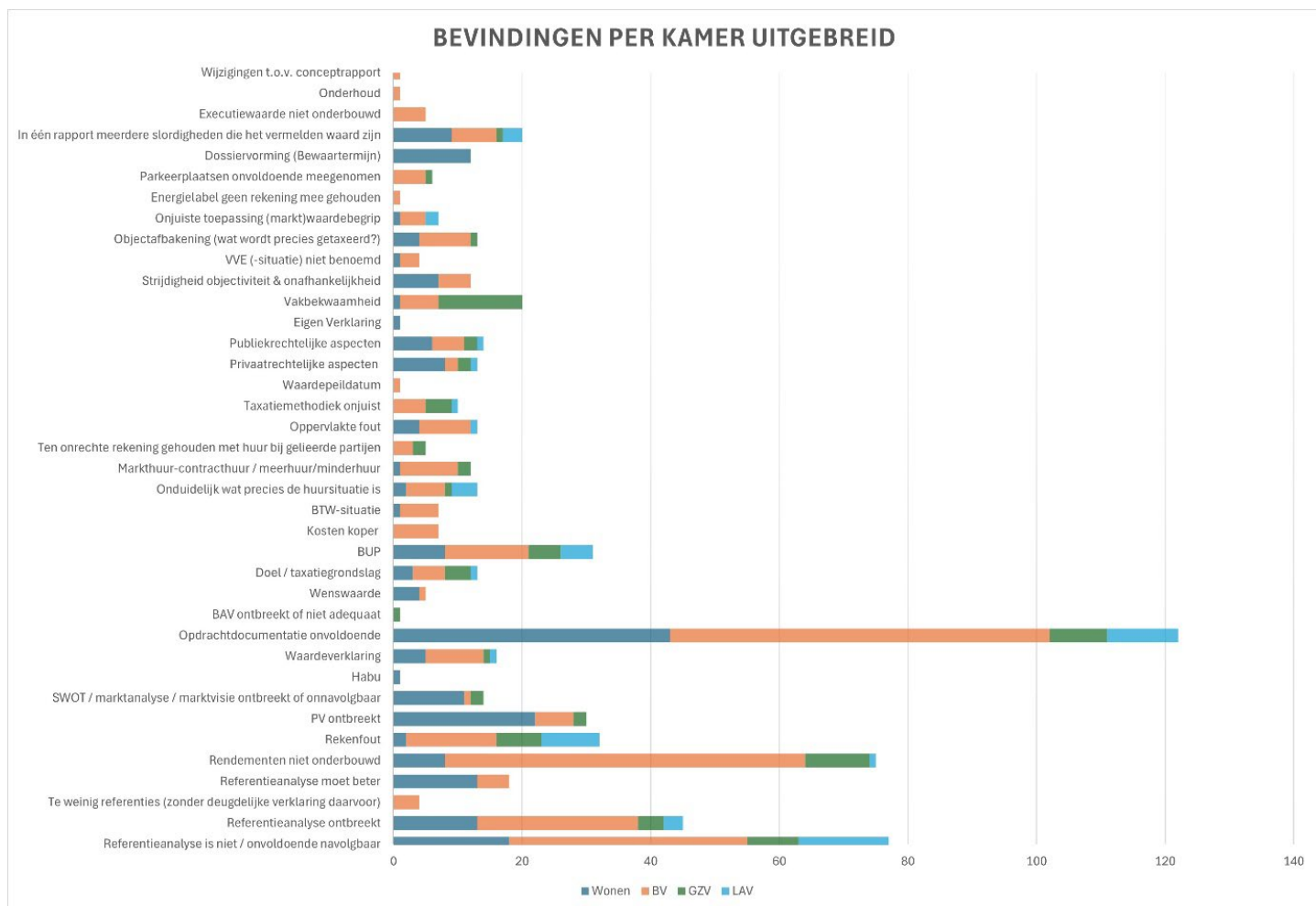
⁶ <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/nieuwsbrief-8-maart-2017>

⁷ <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/mag-u-als-register-taxateur-een-waardeverklaring-afgeven>

⁸ <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/lessen-uit-de-praktijk-6-een-waardeverklaring-afgeven> en <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/mag-u-als-register-taxateur-een-waardeverklaring-afgeven>

⁹ <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/waarom-geen-waardeverklaring>

Figuur 12: Uitgebreide weergave bevindingen CT in 2023 (incl. verdeling per Kamer)



53 tuchtprocedures gestart

In 51 zaken betrof het een procedure in eerste aanleg en in 2 zaken betrof het een procedure in hoger beroep. In 47 van deze 53 zaken komt de procedure voort uit een bestuursbesluit n.a.v. geconstateerde schendingen bij field of desk audits, die zijn gebaseerd op de adviezen van de Commissie Toezicht. Vier zaken hadden betrekking op het niet invullen van de Eigen Verklaring.

NRVT is bevoegd om een ingetrokken klacht over te nemen en heeft eveneens de bevoegdheid om tegen een tuchtuitspraak in hoger beroep te gaan, ook als zij in eerste aanleg geen procespartij is geweest. NRVT is tweemaal, op advies van de Commissie Toezicht, in hoger beroep gegaan waarbij zij in eerste aanleg geen partij was. De reden was omdat het tuchtcollege een NRVT regel c.q. de toepassing daarvan naar de mening van NRVT niet juist had toegepast. In hoger beroep is deze onjuiste interpretatie hersteld.

Uitspraken Tuchtcollege ter zake klachten NRVT 2023

Het Tuchtcollege heeft in eerste aanleg 46 keer een uitspraak gewezen in klachten die door NRVT zijn ingediend. Het Tuchtcollege heeft in NRVT-zaken 5 keer een uitspraak in hoger beroep gewezen¹⁰.

¹⁰ In 2 gevallen was het hoger beroep ingesteld door NRVT. In de 3 andere hoger beroepzaken is de Register-Taxateur in hoger beroep gegaan.

10 bezwaarprocedures

Indien een uitgevoerde audit daartoe aanleiding geeft, kan het bestuur de betreffende Register-Taxateur een aanwijzing geven. De Register-Taxateur kan binnen 6 weken na toezending van het aanwijzingsbesluit hiertegen bezwaar maken.

Uiteindelijk hebben 12 Register-Taxateurs bezwaar tegen het bestuursbesluit aangetekend waarin aan hen een aanwijzing is gegeven. Al deze bestuurlijke aanwijzingen hebben betrekking op Bureauwaarderingen, die volgens het bestuur niet conform de regelgeving van NRVT waren uitgevoerd. Er zijn 2 Register-Taxateurs die hun bezwaar hebben ingetrokken. De 10 resterende bezwaarprocedures zijn vanwege de voorgenomen aanpassing van de regelgeving betreffende de Bureauwaardering aangehouden.

1.9 Communicatie

Website NRVT

Op nrvt.nl vinden bezoekers nieuws, regelgeving en andere relevante informatie. Via de zoekfunctie kunnen opdrachtgevers Register-Taxateurs vinden.

In 2023 bezochten 120.181 personen de NRVT-website. De homepage werd het meest bezocht (321.290 paginabezoeken), gevolgd door de reglementen en praktijkhandreikingen (77.948 paginabezoeken). Binnen de reglementen en praktijkhandreikingen werd de Praktijkhandreiking Wonen (8.696 paginabezoeken) het meest geopend, gevolgd door het Reglement Gedrags- en Beroepsregels (6.397 paginabezoeken) en de Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed (6.321 paginabezoeken).

Nieuwsbrieven, mailings en persberichten

In 2023 zijn er 9 nieuwsbrieven verstuurd. Daarnaast zijn er 15 mailings verzonden rondom het assessment scholingstraject woningtaxateur, 4 mailings rondom de (nieuwe) handboeken voor gezellen, 2 mailings rondom PE-2022, 2 mailings rondom het onderwerp hybride taxaties, 2 mailings rondom de studiedag voor de Vakgroep Modelmatig Waarderen en tot slot mailings met als onderwerp de digitale factuurbetaling NRVT en het Model Taxatierapport Woonruimte 2024.

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT

NRVT publiceert de geanonimiseerde uitspraken van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT op haar website.

1.10 Financiën

Onderstaand volgt een korte toelichting op de financiële ontwikkelingen, waarbij alle vermelde bedragen zijn afgerond op duizend euro.

Resultaat

Het jaarresultaat 2023 bedraagt € 401.000 positief (2022 € 40.000 positief) tegenover een begroot resultaat over 2023 van nihil. Dit hogere resultaat is een combinatie van € 365.000 lagere lasten, een beter financieel resultaat van € 53.000 en € 17.000 lagere baten dan begroot.

De lagere lasten van € 365.000 zijn met name het gevolg van per saldo lagere personeelskosten staf & organisatie van € 125.000, het niet hoeven aanwenden van de begrote post Onvoorzien van € 150.000 en de per saldo lagere overige lasten van € 90.000.

Lagere baten van per saldo € 17.000

Aangezien het Toezicht Modelwaardeleveranciers nog niet is ingericht zijn zowel de daarmee verband houdende baten en lasten € 40.000 lager dan begroot. Hiertegenover staat dat de bijdragen gezellen € 30.000 hoger zijn dan begroot.

Lagere personeelskosten staf & organisatie van per saldo € 125.000

De daling van deze kosten is met name een combinatie van lagere kosten eigen personeel (€ 347.000) tegenover hogere kosten extern personeel (€ 231.000). De kosten van het eigen personeel kwamen lager uit doordat het aantal gerealiseerde fte's (11,7) 3,7 fte's lager was dan het begrote aantal (15,4). Bij Doorlopend Toezicht waren er 2,1 fte's en bij Staf 1,6 fte's minder, omdat vacatures niet konden worden ingevuld en door de uitdiensttredingen van personeel. Dit werd deels opgevangen middels inhuur van extern stafpersoneel (€ 175.000) en van een externe medewerker voor Doorlopend Toezicht (€ 100.000). Aan de andere kant bleek de begrote externe inhuur voor Juridische Zaken niet nodig, hetgeen resulteerde in € 44.000 lagere kosten.

Per saldo lagere overige lasten van € 90.000

Van de overige lasten zijn diverse posten in totaal € 192.000 lager uitgekomen dan begroot tegenover andere posten welke juist € 102.000 hoger uitkwamen dan begroot. De belangrijkste lagere lasten betreffen:

- expertcommissies (€ 53.000; door minder niet-reguliere bijeenkomsten);
- kosten van audits van Register-Taxateurs (€ 34.000; door gemiddeld lagere toegekende vergoedingen per audit);
- lagere kosten toezicht Modelwaardeleveranciers (€ 20.000; door vertraging van de inrichting van Doorlopend Toezicht);
- juridische kosten (€ 25.000) en telefoonkosten (€ 21.000); en
- afschrijvingen (€ 31.000 minder dan begroot door volledig afgeschreven vaste activa terwijl er nauwelijks nieuwe investeringen zijn geweest).

Daar stonden tegenover meer kosten IT-projecten (€ 57.000; door verbeteringen aan de CRM-software), niet begrote kosten werving van medewerkers (€ 20.000) en de kosten van een de evaluatie van het functioneren van NRVT (€ 25.000).

Beter financieel resultaat van € 53.000

De rentebaten zijn gestegen door de in 2023 gestegen rentepercentages. Het effect is daarom extra groot omdat een deel van de gelden op termijndeposito's is gezet, hetgeen belangrijk meer rentebaten opleverde ten opzichte van de rentevergoeding op de spaarrekeningen.

Vrijval Onvoorzien groot € 150.000

Aangezien per saldo alle lasten binnen de begroting zijn gebleven kan per saldo worden geconcludeerd dat de post Onvoorzien niet nodig was.

Investerings

Gedurende het boekjaar is voor een bedrag van € 18.000 (2022: € 3.000) geïnvesteerd in kantoorapparatuur.

Eigen vermogen

Eind 2023 bedraagt het totaal eigen vermogen van NRVT € 3.686.000 positief (2022: € 3.285.000). Uitgaande van het begrote verlies over 2024 (€ 289.000) zal het eigen vermogen in 2024 naar verwachting weer afnemen maar niet onder het niveau van vorig jaar uitkomen.

Begroting jaar 2024

In de begroting over 2024 wordt t.o.v. de realisatie 2023 rekening gehouden met een lastenstijging (exclusief de bijdragen Tucht) van € 924.000, die voor € 563.000 wordt veroorzaakt door de verwachte stijging van de personeelskosten staf & organisatie. Deze lastenstijging is met name een gevolg van hogere kosten eigen personeel (€ 334.000) en hogere kosten externe inhuur (€ 249.000). De stijging wordt veroorzaakt door niet alleen het weer op peil brengen van de personeelsbezetting naar het niveau van de begroting 2023 maar ook door een verdere uitbreiding van het aantal Fte's om de organisatie blijvend te versterken en de doorlooptijden van de verschillende processen te verkorten. Daarnaast is 4% loonindexatie toegepast. De stijging personeelskosten valt primair binnen de afdelingen Doorlopend Toezicht en Educatie.

Daarnaast zijn de totale verwachte algemene ICT-kosten € 111.000 hoger (met name door verdere verbeteringen aan het CRM-pakket), zijn de begrote kosten van de Expertcommissies hoger (€ 39.000 door meer verwachte niet reguliere bijeenkomsten), rekenen we met hogere kosten van audits voor Doorlopend Toezicht (€ 44.000) en zijn de begrote kosten inzake Toezicht Modelwaardeleveranciers € 50.000 hoger (door het alsnog inrichten van Toezicht). Hiertegenover staan diverse lagere begrote lasten van in totaal € 34.000. In lijn met voorgaande jaren is ook in de begroting 2024 een post onvoorzien van € 150.000 opgenomen.

Op de jaarlijkse bijdragen is een indexatie van 4% toegekend. Dit is in lijn met de CPI-index maar niet voldoende om de stijging in de lasten te kunnen opvangen.

Het bestuur accepteert echter het ontstane tekort omdat het in belangrijke mate het exploitatie overschot 2023 neutraliseert en dus geen intering op het eigen vermogen inhoudt. In 2024 zal worden gezien of deze situatie houdbaar is of tot extra verhogingen van de bijdragen moet leiden.

Een vergelijking van de begroting 2024 en 2023 met de realisatie 2023 is als volgt:

Begroting 2024 en 2023 versus realisatie 2023	Realisatie 2023	Begroting 2024	Begroting 2023
BATEN			
Bijdragen			
Jaarlijkse bijdragen	3.302.184	3.379.926	3.294.104
Tuchtrechtbijdragen	472.705	518.778	470.490
Inschrijfgelden	9.230	64.896	3.413
Bijdragen Validatie-instituten	57.500	77.815	63.375
Overige opbrengsten	34.766	76.002	62.359
Totaal baten	3.876.385	4.117.417	3.893.741
LASTEN			
Bedrijfskosten			
Personeelskosten staf & organisatie	1.808.429	2.371.728	1.932.853
Kosten activiteiten	899.370	1.019.149	971.313
Bijdragen tuchtrecht	472.705	518.778	470.490
Huisvestingskosten	65.539	59.905	62.185
Kosten algemene automatisering	146.145	257.222	129.165
Kantoorkosten	21.926	25.232	26.082
Advieskosten	56.873	52.577	79.155
Overige algemene kosten	39.207	27.434	21.916
Onvoorzien	0	150.000	150.000
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	16.601	14.006	48.355
Totaal lasten	3.526.795	4.496.031	3.891.514
Resultaat bedrijfsactiviteiten	349.590	-378.614	2.227
Financiële resultaten	51.303	90.000	-2.227
Resultaat	400.893	-288.614	0

1.11 Fiscaliteit

Uit de jaarrekening blijken geen bijzonderheden. NRVV neemt niet deel aan het economisch verkeer door in concurrentie te treden met andere marktpartijen en is daarom naar het oordeel van het Bestuur en haar adviseurs niet belastingplichtig.

1.12 Ten slotte

Het Bestuur dankt alle medewerkers en leden van de Centrale Raad, Expertcommissies, de Vakgroep modelmatig waarderen en de educatiecommissie voor hun grote inzet. Ook zijn wij onze eigen toezichthouders erkentelijk voor de constructieve dialoog.

De accountant heeft de jaarrekening onderzocht. Conform het bepaalde in artikel 36 van de Statuten heeft het Bestuur het opgestelde bestuursverslag en de jaarrekening 2023 ter beschikking gesteld aan de Centrale Raad en de Raad van Toezicht voor advies respectievelijk goedkeuring.

De Raad van Toezicht heeft op 3 juli de jaarrekening goedgekeurd en décharge verleend aan het Bestuur voor het gevoerde beleid. Het bestuursverslag en de jaarrekening zijn vervolgens besproken in de Centrale Raad op 24 juni 2024, waar de Centrale Raad een positief advies heeft afgegeven.

Rotterdam, 3 juli 2024

M.J. Cosman
Voorzitter

A.J. Buisman
Penningmeester

J.J. Reijnders
Secretaris

2 JAARREKENING

2.1 Balans 31 december na resultaatbestemming

	<u>Toelichting</u>	31-12-2023	31-12-2022
		€	€
<u>ACTIVA</u>			
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa 1			
Verbouwingen (huurdersbelang)		0	846
Kantoormeubilair		327	1.365
Kantoorapparatuur		30.829	27.416
		-----	-----
		31.156	29.627
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorderingen 2			
Debiteuren	2.a	59.085	14.093
Belastingen en sociale lasten	2.b	147.385	117.775
Overige vorderingen	2.c	80.995	44.465
		-----	-----
		287.465	176.333
Liquide middelen 3			
		3.930.209	3.857.390
		-----	-----
		4.248.830	4.063.350
		=====	=====
<u>PASSIVA</u>			
EIGEN VERMOGEN			
Algemene reserve	4	3.685.613	3.284.720
Bestemmingsreserve		0	0
		-----	-----
		3.685.613	3.284.720
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Crediteuren	5.a	206.292	360.701
Belastingen en sociale lasten	5.b	72.599	70.742
Overlopende passiva en overige schulden	5.c	284.326	347.187
		-----	-----
		563.217	778.630
		-----	-----
		4.248.830	4.063.350
		=====	=====

2.2 Staat van baten en lasten

	<u>Toelichting</u>	2023 €	Begroting €	2022 €
BATEN				
Bijdragen Register-Taxateurs 6				
Jaarlijkse bijdragen	6.a	3.302.184	3.294.104	2.881.125
Tuchtrechtbijdragen	6.b	472.705	470.490	459.230
Inschrijfgelden	6.c	9.230	3.413	6.630
		-----	-----	-----
		3.784.119	3.768.007	3.346.985
Overige opbrengsten				
Bijdragen Validatie-instituten	7	57.500	63.375	57.500
Overige opbrengsten		34.766	62.359	28.392
		-----	-----	-----
		92.266	125.734	85.892
		-----	-----	-----
Totaal		3.876.385	3.893.741	3.432.877
		=====	=====	=====
LASTEN				
Bedrijfskosten				
Personeelskosten staf & organisatie	8	1.808.429	1.932.853	1.641.389
Kosten activiteiten	9	899.370	971.313	934.016
Bijdragen tuchtrecht	10	472.705	470.490	462.800
Huisvestingskosten	11	65.539	62.185	59.287
Kosten automatisering	12	146.145	129.165	177.037
Kantoorkosten	13	21.926	26.082	23.101
Advieskosten	14	56.873	79.155	55.894
Overige algemene kosten	15	39.207	21.916	-19.094
Onvoorziene kosten		0	150.000	0
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	16	16.601	48.355	46.416
		-----	-----	-----
Totaal		3.526.795	3.891.514	3.380.846
		-----	-----	-----
Resultaat bedrijfsactiviteiten		349.590	2.227	52.031

<u>Toelichting</u>	2023 €	Begroting €	2022 €
Resultaat bedrijfsactiviteiten	349.590	2.227	52.031
Financiële resultaten	17		
Financiële baten	51.303	0	561
Financiële lasten	0	-2.227	-12.560
	-----	-----	-----
	51.303	-2.227	-11.999
Resultaat	400.893	0	40.032
	=====	=====	=====
Resultaatbestemming			
Vrijval/dotatie bestemmingsreserve	0	0	14.138
Onttrekking bestemmingsreserve	0	0	38.334
	-----	-----	-----
Mutatie algemene reserve	0	0	52.472
	-----	-----	-----
Totaal	400.893	0	92.504
	=====	=====	=====

2.3 Kasstroomoverzicht

	2023		2022	
	€	€	€	€
Resultaat bedrijfsactiviteiten		349.590		52.031
Aanpassingen voor:				
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	16.601		46.416	
Mutatie vorderingen	-111.132		48.685	
Mutatie kortlopende schulden	-215.413		192.406	
	-----		-----	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		-309.944		287.507
Financiële baten en lasten		51.303		-11.999
		-----		-----
Kasstroom uit operationele activiteiten		90.949		327.539
Investeringen in materiële vaste activa	-18.130		-3.310	
Desinvesteringen van materiële vaste activa	0		0	
	-----		-----	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-18.130		-3.310
		-----		-----
Mutatie geldmiddelen (netto kasstroom)		72.819		324.229
		=====		=====
Verloop geldmiddelen				
Stand begin boekjaar	3.857.390		3.533.161	
Mutatie boekjaar	72.819		324.229	
	-----		-----	
Stand ultimo boekjaar		3.930.209		3.857.390
		=====		=====

2.4 Algemene grondslagen voor de waardering en resultaatbepaling

Algemene toelichting

Activiteiten

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

Continuïteit van de activiteiten

De jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

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

Schattingen bij de toepassing van de grondslagen van waardering en resultaatbepaling

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

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

Algemene grondslagen

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld overeenkomstig de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro en kleine rechtspersonen (RJK) voor kleine organisaties-zonder-winststreven (C1). Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de staat van baten en lasten en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Functionele valuta

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

Financiële instrumenten

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

Operational lease

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

Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa zijn gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van op de verwachte economische levensduur en worden lineair berekend. Voor zover subsidies of daaraan gelijk te stellen vergoedingen zijn ontvangen als éénmalige bijdrage in de afschrijvingskosten, zijn deze in mindering gebracht op de investeringen. Jaarlijks wordt vastgesteld of er bijzondere waardeverminderingen op de materiële vaste activa noodzakelijk zijn. De afschrijvingen vinden als volgt plaats: verbouwingen 20%; kantoormeubilair 20%; kantoorapparatuur 20%.

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Algemene reserve

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

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de resultaatbepaling

Algemeen

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

Baten

De opbrengsten uit dienstverlening en de registratie van Register-Taxateurs bestaan uit inschrijfgelden, contributies en van Register-Taxateurs ontvangen bijdragen tuchtrecht. Aangezien Stichting NRVT verantwoordelijk is voor het functioneren van een onafhankelijke Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en ook voor eventuele tekorten van deze stichting, worden de tuchtrechtbijdragen tot haar baten gerekend, ook al worden deze gelden één op één doorgestort naar stichting Tuchtrechtspraak NRVT. De jaarlijkse kosten van Stichting Tuchtrechtspraak NRVT zijn derhalve, tenzij sprake is van een tekort, gelijk aan de baten. Daarnaast worden er incidenteel kosten doorbelast aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT. Er wordt rekening gehouden met een voorziening voor oninbaarheid.

Personeelskosten

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

Pensioen

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

Financiële baten en lasten

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

Belastingen

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

Grondslagen van het kasstroomoverzicht

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

2.5 Toelichting op de balans

1. Materiële vaste activa

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

	<i>Ver- bouwingen</i>	<i>Kantoor- meubilair</i>	<i>Kantoor- apparatuur</i>	<i>Totaal 2023</i>	<i>Totaal 2022</i>
<u>Stand per 1 januari</u>					
Verkrijgingsprijzen	103.856	55.292	103.176	262.324	259.014
Cumulatieve afschrijvingen	103.010	53.927	75.760	232.697	186.281
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarden	846	1.365	27.416	29.627	72.733
<u>Mutaties boekjaar</u>					
Investeringsen	0	0	18.130	18.130	3.310
Desinvesteringen	0	0	-3.199	-3.199	0
Afschrijvingen	-846	-1.038	-14.717	-16.601	-46.416
Afschrijvingen desinvesteringen	0	0	3.199	3.199	0
	-----	-----	-----	-----	-----
Saldo	-846	-1.038	3.413	1.529	-43.106
<u>Stand per 31 december</u>					
Verkrijgingsprijzen	103.856	55.292	118.107	277.255	262.324
Cumulatieve afschrijvingen	103.856	54.965	87.278	246.099	232.697
	-----	-----	-----	-----	-----
Boekwaarden	0	327	30.829	31.156	29.627
Afschrijvingspercentage	20%	20%	20%		

2. Vlottende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
2.a. Debiteuren		
Inschrijfgelden, contributies en NWWI	68.854	22.693
Voorziening dubieuze debiteuren	-9.769	-8.600
	-----	-----
Boekwaarde ultimo boekjaar	59.085	14.093
	=====	=====

Door debiteuren vooruitbetaalde bedragen worden als kortlopende schuld verantwoord.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
2.b. Belastingen en sociale lasten		
Omzetbelasting	147.385	117.775
	=====	=====
2.c. Overige vorderingen		
<u>Nog te ontvangen bedragen</u>		
Nog te ontvangen bankrente	28.768	0
Nog te factureren kosten Stg. Tuchtrechtspraak NRVT	24.365	21.291
Nog te factureren kosten Validatie-instituten	0	14.375
Nog te ontvangen loonsubsidie	5.277	0
Overige	0	309
	-----	-----
	58.410	35.975
<u>Vooruitbetaalde kosten en waarborgsommen</u>		
Huur pand, parkeerplekken en servicekosten	15.568	2.946
Abonnementen	1.669	1.589
Licentiekosten	2.091	2.091
Overige kosten	3.257	1.861
	-----	-----
	22.585	8.487
Totaal overige vorderingen	80.995	44.465
	=====	=====

De looptijd van de overige vorderingen is korter dan 1 jaar.

3. Liquide middelen

ABN AMRO betaalrekening	25.941	833.338
ABN AMRO bankgarantie dekkingsrekening	16.349	16.349
ABN AMRO Charitas spaarrekening	135.889	1.515.966
ABN AMRO Vermogensspaarrekening	2.403	1.000.231
Rabo betaalrekening	0	241.875
Rabo spaarrekening	249.627	249.631
Rabo termijndeposito's	3.500.000	0
	-----	-----
	3.930.209	3.857.390
	=====	=====

Het banktegoed op de betaal- en spaarrekeningen staat vrijelijk ter beschikking met uitzondering van de bankgarantie dekkingsrekening welke bankrekening is geblokkeerd i.v.m. de door ABN-AMRO verleende huurgarantie voor Watermanweg 104 te Rotterdam. De gelden op de termijndeposito's hebben verschillende vervaldata maar allemaal voor 31 december 2024. Voor de spaarrekeningen en termijndeposito's gelden verschillende rentepercentages en voorwaarden.

4. Eigen vermogen

	2023	2022
	€	€
Algemene reserve		
Stand per 1 januari	3.284.720	3.192.216
Resultaat boekjaar	400.893	40.032
Bij: mutatie bestemmingsreserve	0	52.472
	-----	-----
Totaal resultaat	400.893	92.504
Stand per 31 december	3.685.613	3.284.720
	=====	=====
Bestemmingsreserve		
Stand per 1 januari	0	52.472
Ottrekking boekjaar	0	-38.334
Vrijval c.q. dotatie boekjaar	0	-14.138
	-----	-----
Stand per 31 december	0	0
	=====	=====

De bestemmingsreserve hield verband met de kosten van de migratie van het CRM-systeem naar een nieuw platform en was gebaseerd op ontvangen offertes. De migratie was noodzakelijk vanwege beveiligingseisen.

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
5. Kortlopende schulden		
5.a. Crediteuren		
Crediteuren met een openstaand saldo groter dan € 10.000	123.015	289.634
Crediteuren met een openstaand saldo kleiner dan € 10.000	83.277	71.067
	-----	-----
	206.292	360.701
	=====	=====

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
5.b. Belastingen en sociale lasten		
Loonheffingen	67.902	66.080
Gereserveerde sociale lasten	4.697	4.662
	-----	-----
	72.599	70.742
	=====	=====

5.c. Overige schulden en overlopende passiva

Overlopende passiva

Uitbestede audits Doorlopend Toezicht	58.900	132.934
Reservering vakantiedagen	40.176	34.077
Reservering vakantiegeld	37.690	37.511
Reservering auditkosten validatie-instituten	33.704	0
Vooruit ontvangen incentive verhuurder pand	28.793	3.473
Accountantskosten, controlediensten	18.323	19.100
Prestatiemeting	17.500	20.000
Beoordeling audits modelwaarde leveranciers	0	20.900
Taxatiekosten	0	15.500
Ingehuurd personeel en interne rapportering	0	14.000
CRM	0	10.000
Te betalen overige kosten	27.774	21.706
	-----	-----
	262.860	329.201
	=====	=====

Toelichting vooruit ontvangen incentive verhuurder pand

In de huurovereenkomst is door verhuurder een incentive toegekend aan NRVT van € 36.757. De incentive wordt gedurende de looptijd van de huurovereenkomst evenredig aan het resultaat toegerekend. De incentive bestaat uit een huurvrije periode voor de eerste negen maanden. Deze incentive wordt evenredig over de periode van vijf jaren verdeeld. In 2023 is de gehele incentive genoten.

	2023 €	2022 €
Het verloop van de incentive is als volgt.		
Stand per 1 januari	3.473	8.280
Bij: incentive	23.892	4.084
Af: vrijval ten gunste van het resultaat	-7.351	-8.891
	-----	-----
Stand per 31 december	28.793	3.473
	=====	=====
	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
<u>Overige schulden</u>		
Terug te betalen subsidie	15.759	15.760
Te veel/onterecht ontvangen bedragen debiteuren	5.707	2.226
	-----	-----
	21.466	17.986
	=====	=====
Totaal overige schulden en overlopende passiva	284.326	347.187
	=====	=====

Terug te betalen subsidie

Dit betreft een in 2019 ontvangen bate welke voor 18-6-2021 moest worden aangewend voor onderzoek. Stichting NRVT is nog in overleg over de afwikkeling.

De overige schulden en overlopende passiva hebben per 31-12-2023 geen betrekking op een periode langer dan 1 jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen

Huurovereenkomsten kantoor

Sinds 1 december 2017 is er een huurovereenkomst gesloten voor kantoorruimte aan de Watermanweg 104 te Rotterdam. Deze overeenkomst liep af op 30 november 2022. In 2022 is een nieuwe huurovereenkomst voor deze ruimte gesloten ingaande 1 december 2022. De huur voor deze kantoorruimte bedroeg op 1 januari 2022 € 10.864,50 excl. BTW per kwartaal en per 1 december 2022 € 11.302,50. In de nieuwe overeenkomst is een huurvrije periode van negen maanden overeengekomen (december 2022 tot en met augustus 2023); zie overlopende passiva.

In de jaarrekening wordt de incentive gelijkmatig over de contractperiode als bate verantwoord. Het voorschotbedrag aan servicekosten bedroeg per 1 januari 2022 € 2.525,25 en per 1 december 2022 € 2.945,50 excl. BTW per kwartaal; de huur van 4 parkeerplaatsen bedroeg per 1 januari 2022 € 1.028,40 en per 1 december 2022 € 950,00 excl. BTW per kwartaal.

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Te betalen binnen 1 jaar	60.792	28.119
Te betalen tussen 1 en 5 jaar	177.310	238.102
	-----	-----
Totaal	238.102	266.221
	=====	=====

Overeenkomsten personeel

Op 31 december 2023 waren er geen werknemers met een tijdelijk arbeidscontract. Ultimo 2023 werden drie personen ingehuurd via een uitzend- of payrollorganisatie.

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT

NRVT heeft zich jegens Stichting Tuchtrechtspraak NRVT verplicht mogelijke tekorten die deze stichting heeft in het kader van de tuchtrechtspraak aan te zuiveren. Over 2023 is door Stichting Tuchtrechtspraak NRVT een positief resultaat behaald.

2.6 Toelichting op de staat van baten en lasten

	2023	Begroting	2022
	€	€	€
BATEN			
6. Inschrijfgelden en jaarlijkse bijdragen			
6.a. Jaarlijkse bijdragen			
Bijdragen Wonen	1.691.446	1.697.680	1.433.168
Bijdragen Bedrijfsmatig Vastgoed	776.496	801.687	749.489
Bijdragen Landelijk Vastgoed	343.334	344.001	309.889
Bijdragen Bedrijfsmatig Groot Zakelijk Vastgoed	246.636	235.617	204.580
Bijdragen WOZ	156.421	158.549	133.293
Bijdragen Meester-Gezel	63.456	33.200	33.524
Bijdragen Modelmatig waarderen	24.395	23.370	17.182
	-----	-----	-----
	3.302.184	3.294.104	2.881.125
6.b. Bijdragen Tuchtrect (zie noot 10)	472.705	470.490	459.230
6.c. Inschrijfgelden	9.230	3.413	6.630
	-----	-----	-----
	3.784.119	3.768.007	3.346.985
7. Overige opbrengsten			
Bijdragen Validatie-instituten	57.500	63.375	57.500
Overige opbrengsten	34.766	62.359	28.392
	-----	-----	-----
	92.266	125.734	85.892
	-----	-----	-----
Totaal	3.876.385	3.893.741	3.432.877
	=====	=====	=====
BEDRIJFSKOSTEN			
8. Personeelskosten staf & organisatie			
Bruto loonkosten werknemers	1.228.384	1.587.746	1.229.906
Ingehuurd personeel	301.767	70.000	161.905
Bestuurders	186.701	203.819	194.640
Raad van Toezicht	49.619	26.937	25.853
Overige algemene personeelskosten	41.958	44.351	29.085
	-----	-----	-----
Totale personeelskosten staf & organisatie	1.808.429	1.932.853	1.641.389
	=====	=====	=====

	2023	Begroting	2022
	€	€	€
Werknemers			
Ultimo 2023 waren 12 (2022: 15) personeelsleden in loondienst. Het aantal Fte's in 2023 bedroeg 11,7. In 2022 was het aantal Fte's 14,1.			
<u>Bruto loonkosten werknemers</u>			
Bruto lonen en transitievergoedingen	992.928	1.301.234	1.016.492
Sociale lasten	123.931	161.585	136.701
Pensioenlasten	62.693	75.969	64.482
Personeelsverzekeringen	40.723	28.411	34.035
	-----	-----	-----
	1.220.275	1.567.199	1.251.710
Reiskostenvergoedingen	28.701	20.547	25.942
	-----	-----	-----
	1.248.976	1.587.746	1.277.652
Uitkeringen verzuimverzekering en loonkostensubsidies	-20.592	0	-47.746
	-----	-----	-----
	1.228.384	1.587.746	1.229.906
	=====	=====	=====

Overig personeel

Ingehuurd personeel

Staf	200.565	25.000	125.080
Doorlopend Toezicht	99.702	0	8.400
Regelgeving en juridische zaken	1.500	45.000	28.425
	-----	-----	-----
	301.767	70.000	161.905
	=====	=====	=====

Herrubricering ingehuurd personeel

NRVT werkt steeds meer met ingehuurd personeel en om die reden zijn alle kosten van inhuur met ingang van 2023 verantwoord onder 'personeelskosten staf & organisatie'. Vorig jaar werden alleen de kosten inhuur staf als zodanig verantwoord en werden de kosten inhuur van de overige afdelingen verantwoord onder de 'kosten activiteiten'. De vergelijkende cijfers zijn daartoe aangepast en dat heeft tot gevolg dat een bedrag van € 101.202 is geherrubriceerd van 'kosten activiteiten' naar 'personeelskosten staf & organisatie' (2022: € 36.825).

Bestuurders

Beloningen bestuurders	174.771	189.016	183.987
Reis- en verblijfkostenvergoedingen	9.536	5.194	7.184
Vergaderkosten en overige kosten	2.394	9.609	3.469
	-----	-----	-----
	186.701	203.819	194.640
	=====	=====	=====

	2023 €	Begroting €	2022 €
<u>Raad van Toezicht</u>			
Beloningen inclusief reiskosten	27.119	26.937	25.853
Werving en selectie	22.500	0	0
	-----	-----	-----
	49.619	26.937	25.853
	=====	=====	=====
 <u>Overige algemene personeelskosten</u>			
Opleidingskosten personeel in loondienst	16.887	31.357	9.303
Werving en selectie algemeen stafpersoneel	12.000	0	107
Reis- en verblijfkostenvergoedingen	6.637	5.980	5.626
Overige personeelskosten	6.434	7.014	14.049
	-----	-----	-----
	41.958	44.351	29.085
	=====	=====	=====
 Totaal personeelskosten staf & organisatie	1.808.429	1.932.853	1.641.389
	=====	=====	=====

Naast deze overig algemene personeelskosten zijn de volgende personeelskosten opgenomen onder kosten activiteiten (noot 9):

Werving & selectie - overig	32.298	11.930	13.862
	=====	=====	=====
Totaal personeelskosten in deze jaarrekening:	1.840.727	1.944.783	1.655.251
	=====	=====	=====

9. Kosten activiteiten

Centrale raad	30.256	31.468	24.418
Expertcommissies	69.612	122.952	56.607
Educatie	36.834	25.195	62.898
Assessments	4.000	6.300	1.065
Regelgeving	7.658	28.931	6.139
Internationaal (IVS/EVS)	14.553	6.825	10.507
Doorlopend Toezicht	659.252	647.078	636.895
Model waardeleveranciers	19.705	40.000	84.917
Validatie-instituten	57.500	62.564	50.570
	-----	-----	-----
	899.370	971.313	934.016
	=====	=====	=====

De specificatie van deze kosten luidt als volgt:

	2023	Begroting	2022
	€	€	€
<u>Centrale raad</u>			
Vacatiegelden/beloningen commissies	9.014	14.994	10.450
Beloning onafhankelijke voorzitter	12.702	6.300	6.230
Vergaderkosten	6.475	7.175	6.509
Reiskostenvergoedingen	1.875	2.999	1.132
Overige kosten	190	0	97
	-----	-----	-----
	30.256	31.468	24.418
<u>Expertcommissies</u>			
Vacatiegelden en variabele beloningen	58.733	105.139	47.000
Vergaderkosten	3.481	6.393	3.571
Reiskostenvergoedingen	3.699	3.920	2.063
Overige kosten	3.699	7.500	3.973
	-----	-----	-----
	69.612	122.952	56.607
<u>Educatie</u>			
ICT	29.121	25.100	60.491
Werving en selectie	5.000	0	0
Vacatiegelden	1.605	0	765
Verzendkosten	875	0	1.300
Reiskostenvergoedingen	143	0	252
Overige kosten	90	95	90
	-----	-----	-----
	36.834	25.195	62.898
<u>Assessments</u>			
Ingehuurde expertise	4.000	6.300	1.065
<u>Regelgeving en juridische zaken</u>			
Telefonie en internet	629	16.425	630
Contributies & abonnementen	6.745	6.724	4.943
Juridische kosten	0	5.190	0
Overige kosten	284	592	566
	-----	-----	-----
	7.658	28.931	6.139
<u>Internationaal (IVS/EVS)</u>			
Contributies en abonnementen	8.618	6.825	4.811
Reis- en verblijfkosten	1.815	0	2.816
Ingehuurd personeel	0	0	2.100
Overige kosten	4.120	0	780
	-----	-----	-----
	14.553	6.825	10.507

	2023 €	Begroting €	2022 €
<u>Doorlopend Toezicht</u>			
Kosten van audits Register-Taxateurs	523.691	558.140	534.329
ICT	90.085	64.133	75.086
Werving en selectie personeel	32.298	11.930	13.862
Vergaderkosten	7.765	649	2.029
Advieskosten	3.860	0	7.100
Vacatiegelden	0	5.919	0
Kosten assessments	0	5.392	2.996
Overige kosten	1.553	915	1.493
	-----	-----	-----
	659.252	647.078	636.895
<u>Model waardeleveranciers</u>			
Prestatiemeting	19.705	0	24.725
Kosten accountantsverklaring	0	40.000	55.900
Advieskosten	0	0	4.292
	-----	-----	-----
	19.705	40.000	84.917
<u>Validatie-instituten</u>			
Auditkosten	51.368	60.000	48.284
API (data search K.v.K.)	2.899	1.098	1.471
Overige kosten	3.233	1.466	815
	-----	-----	-----
	57.500	62.564	50.570
Totaal kosten activiteiten	899.370	971.313	934.016
	=====	=====	=====

10. Bijdragen tuchtrecht

In rekening gebrachte en gereserveerde bijdragen	472.705	470.490	462.800
	=====	=====	=====

Jaarlijks wordt per ingeschreven persoon € 75 (2022 € 70) in rekening gebracht ten behoeve van het tuchtrecht. Deze bijdragen komen toe aan Stichting Tuchtrechtspraak NRVT en worden betaald of verrekend. Verliezen die Stichting Tuchtrechtspraak NRVT lijdt, worden door Stichting NRVT aangevuld conform geldende toezeggingen. In 2023 en 2022 was er geen sprake van verliezen.

	2023	Begroting	2022
	€	€	€
11. Huisvestingskosten			
Huur kantoor Watermanweg 104, Rotterdam	45.220	45.210	43.604
Huur parkeerplaatsen en uitrijkaarten P-garage	3.914	3.800	4.087
Incentive verhuurder	-7.351	-6.028	-8.892
Service, GEB en overige kosten	23.756	19.203	20.488
	-----	-----	-----
	65.539	62.185	59.287
	=====	=====	=====

12. Kosten automatisering

Opgenomen zijn ICT-kosten die niet aan de activiteiten zijn toe te wijzen.

CRM en onderhoud website	84.959	63.000	77.363
Migratie CRM-platform	0	0	38.334
Infrastructuur	39.956	51.378	49.179
Overige ICT-kosten	21.230	14.787	12.161
	-----	-----	-----
	146.145	129.165	177.037
	=====	=====	=====

13. Kantoorkosten

Communicatiekosten (telefoon/internet)	11.071	11.360	10.273
Verzendkosten	5.526	3.481	4.506
Huur kantoorapparatuur	3.168	4.471	3.946
Kantoorinrichting en kleine inventaris	481	4.680	2.600
Kantoorartikelen	1.230	1.941	1.556
Overige kantoorkosten	450	149	220
	-----	-----	-----
	21.926	26.082	23.101
	=====	=====	=====

14. Advieskosten

Accountantskosten, controlediensten	31.096	27.300	35.037
Juridische kosten	25.777	51.855	20.857
	-----	-----	-----
	56.873	79.155	55.894
	=====	=====	=====

	2023	Begroting	2022
	€	€	€
15. Overige algemene kosten			
Advieskosten	26.338	2.100	-8.127
Bankkosten en betalingsverschillen	3.558	6.870	4.413
Contributies/abbonementen	2.571	6.740	4.608
Verzekeringen	2.360	4.276	2.392
Afschrijving en mutatie voorziening oninbare debiteuren	2.135	5.000	-17.806
Overige algemene kosten	2.245	-3.070	-4.574
	-----	-----	-----
	39.207	21.916	-19.094
	=====	=====	=====

16. Afschrijvingskosten en bijzondere waardeverminderingen

Verbouwingen (huurdersbelang)	846	20.772	20.771
Kantoorapparatuur	14.717	17.641	17.567
Kantoormeubilair	1.038	9.942	8.078
	-----	-----	-----
	16.601	48.355	46.416
	=====	=====	=====

17. Financiële resultaten

<u>Financiële baten</u>			
Rente spaarrekeningen	51.303	0	561
	=====	=====	=====
<u>Financiële lasten</u>			
Negatieve rente ABN-AMRO	0	2.227	12.560
	=====	=====	=====

2.7 Toelichting op de begroting

	Toelichting result.rek.	2023 in € 1.000	Begroting in € 1.000	Verschil in € 1.000	Toelichting begroting
	-----	-----	-----	-----	-----
BATEN					
<u>Bijdragen Register-Taxateurs</u>	6				T.07
Jaarlijkse bijdragen	6.a	3.302	3.294	8	
Tuchtrechtbijdragen	6.b	473	471	2	
Inschrijfgelden	6.c	9	3	6	
		-----	-----	-----	
		3.784	3.768	16	
<u>Overige opbrengsten</u>	7				T.07
Bijdragen Validatie-instituten		58	63	-5	
Overige opbrengsten		35	63	-28	
		-----	-----	-----	
		93	126	-33	
		-----	-----	-----	
Totaal		3.877	3.894	-17	
		=====	=====	=====	
LASTEN					
<u>Bedrijfskosten</u>					T.08 tm T.16
Personeelskosten staf & organisatie	8	1.808	1.933	-125	
Kosten activiteiten	9	899	971	-72	
Bijdragen tuchtrecht	10	473	471	2	
Huisvestingskosten	11	66	62	4	
Kosten automatisering	12	146	129	17	
Kantoorkosten	13	22	26	-4	
Advieskosten	14	57	79	-22	
Overige algemene kosten	15	39	22	17	
Onvoorzien kosten	16	0	150	-150	
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen	17	17	49	-32	
		-----	-----	-----	
		3.527	3.892	-365	
Resultaat bedrijfsactiviteiten		350	2	348	
Financiële baten	18	51	0	51	
Financiële lasten	18	0	-2	2	
		-----	-----	-----	
Resultaat		401	0	401	
		=====	=====	=====	

Het resultaat over 2023 is € 401.000 hoger dan begroot door € 365.000 lagere lasten, een € 53.000 hoger financieel resultaat tegenover per saldo € 17.000 lagere baten. Een nadere toelichting volgt hieronder.

T.07 Baten (€ 17.000 lager dan begroot)

De baten zijn per saldo € 17.000 lager dan begroot met name doordat de begrote bijdragen inzake het Toezicht Modelwaardeleveranciers van € 40.000 niet zijn gerealiseerd tegenover bijdragen van de gezellen die € 30.000 hoger zijn dan begroot. Met ingang van 2023 kunnen gezellen met het meester-gezeltraject beginnen terwijl ze nog niet alle diploma's hebben behaald. Door deze versoepeling is het aantal inschrijvingen van gezellen in 2023 bijna twee keer zo hoog als in 2022 (waarop de begroting was gebaseerd) waardoor de bijdragen in 2023 bijna twee keer hoger zijn dan begroot.

T.08 t/m T.17 Lasten (€ 365.000 lager dan begroot)

De daling van de lasten met per saldo € 365.000 wordt hierna in de posten T.08 tot en met T.17 toegelicht:

T.08 Personeelskosten staf en organisatie (€ 125.000 lager dan begroot)

Deze kosten zijn € 125.000 lager uitgekomen dan begroot, bestaande uit € 391.000 aan lagere kosten en € 266.000 aan hogere kosten dan begroot. Van deze lagere kosten betreft € 359.000 lagere kosten eigen personeel, waarvan € 187.000 bij Doorlopend Toezicht, € 160.000 bij Staf en € 12.000 bestaat uit overige posten. Deze lagere kosten zijn hoofdzakelijk veroorzaakt door de daling met 3,7 fte's van het aantal gerealiseerde fte's (11,7) ten opzichte van het aantal begrote fte's (15,4). Bij Doorlopend Toezicht is het aantal fte's 2,1 lager en bij Staf 1,6 lager dan begroot. De overige € 32.000 aan lagere kosten heeft met name te maken met lagere kosten bestuur (€ 17.000) en minder opleidingskosten (€ 14.000).

Bij Doorlopend Toezicht was in de begroting rekening gehouden met 1,8 fte's aan extra personeel, maar deze konden in 2023 niet worden gerealiseerd. Daarnaast zijn twee medewerkers halverwege het jaar uit dienst gegaan, waarvan één persoon in de loop van het jaar kon worden vervangen en het vertrek van een andere medewerker is opgevangen middels externe inhuur. Per saldo resulteerde dat in 0,3 fte's minder eigen personeel waarmee het totaal aantal fte's aan eigen personeel bij Doorlopend Toezicht 2,1 fte's lager dan begroot is uitgekomen

Het aantal fte's bij Staf is 1,6 fte's lager uitgekomen dan begroot. In de begroting was gerekend met 1,0 fte aan eigen personeel in verband met het aantrekken van een controller. Deze post is in 2023 echter ingevuld middels externe inhuur.

De hogere kosten van € 266.000 bestaan voor € 231.000 uit de kosten van externe inhuur (waarmee de 3,7 lagere fte's zijn opgevangen) en voor € 35.000 aan wervingskosten personeel.

T.09 Kosten activiteiten (€ 72.000 lager dan begroot)

De kosten van activiteiten zijn per saldo € 72.000 lager dan begroot door € 104.000 lagere kosten tegenover € 32.000 hogere kosten. De lagere kosten betreffen voornamelijk Regelgeving en Juridische Zaken (€ 21.000), Expertcommissies (€ 53.000) en Toezicht Modelwaardeleveranciers (€ 20.000). De hogere kosten worden hoofdzakelijk veroorzaakt door een drietal posten, te weten Doorlopend Toezicht (€ 12.000), Educatie (€ 12.000) en IVS/EVS (€ 8.000).

T.09 Activiteit Regelgeving en Juridische Zaken (€ 21.000 lager dan begroot)

Deze kosten waren € 21.000 lager, met name door lagere telefoonkosten.

T.09 Activiteit Expertcommissies (€ 53.000 lager dan begroot)

De kosten van de vijf expertcommissies bestaan voornamelijk uit de vacatiegelden voor de voorzitter en de leden van deze expertcommissies. Bij elke commissie kwamen deze vacatiegelden beduidend lager uit dan begroot, met name door veel minder niet-reguliere bijeenkomsten.

T.09 Activiteit Modelwaardeleveranciers (€ 20.000 lager dan begroot)

In de begroting was gerekend met de kosten van het beoordelen van modellen en het opzetten van een audit protocol. Vanwege vertraging van de inrichting van Doorlopend Toezicht is slechts een deel van de kosten gemaakt.

T.09 Activiteit Doorlopend toezicht (€ 12.000 hoger dan begroot)

De kosten van Doorlopend Toezicht zijn per saldo € 12.000 hoger dan begroot door € 45.000 lagere kosten tegenover € 57.000 hogere kosten

De hogere kosten bestaan hoofdzakelijk uit de kosten van een wervingsbureau, die was ingeschakeld voor het aantrekken van vervangend personeel (€ 20.000) en hogere IT-kosten (€ 26.000). Deze IT-kosten zijn onderdeel van een pakket aan IT-werkzaamheden (zie T.12 Kosten automatisering).

De lagere kosten zijn een gevolg van € 34.000 lagere kosten van audits van Register-Taxateurs en € 11.000 lagere overige kosten van Doorlopend Toezicht.

T.10 Bijdragen tuchtrecht (€ 2.000 hoger dan begroot)

NRVT factureert de bijdragen tuchtrecht ten behoeve van Stichting Tuchtrecht. De ontvangen bijdragen bedroegen over 2023 € 473.000 (begroot € 471.000) en deze worden volledig afgedragen aan Stichting Tuchtrecht. Aangezien het risico dubieuze debiteuren bij NRVT ligt, worden baten en lasten afzonderlijk verantwoord.

T.12 Kosten automatisering (€ 17.000 hoger dan begroot)

In 2023 is met de CRM-softwareleverancier een aantal werkzaamheden afgesproken om hiermee de effectiviteit en efficiency van het CRM-pakket te verbeteren. Naast de zogenaamde 'major updates', gaat het om het digitaliseren van het aanmeldproces, het verbeteren van de dossiervorming en het beheer van de e-mails, het aanpassen van het dashboard voor permanente educatie, het optimaliseren van de software ten behoeve van de Eigen Verklaring en tevens een aantal kleinere aanpassingen. De totale kosten van deze werkzaamheden bedragen € 273.000 euro. Hiervan kon € 77.000 in 2023 uitgevoerd worden; € 196.000 wordt in 2024 uitgevoerd.

Van het kostenbedrag 2023 van € 77.000 heeft € 26.000 betrekking op Doorlopend Toezicht (zie hiervoor toelichting T.09) en € 51.000 betreft algemene kosten automatisering. Aangezien in de begroting is gerekend met € 20.000 aan algemene IT-werkzaamheden, is de kostenoverschrijding € 31.000. Doordat andere algemene IT-kosten € 14.000 lager uitkomen, is de overschrijding per saldo lager en bedraagt € 17.000.

T.14 Advieskosten (€ 22.000 lager dan begroot)

De advieskosten zijn € 22.000 lager dan begroot, door € 25.000 lagere juridische kosten en € 3.000 euro hogere accountantskosten.

T.15 Overige algemene kosten (€ 17.000 hoger dan begroot)

De overschrijding van de overige algemene kosten bedroeg € 17.000. Deze is met name een gevolg van een performance-onderzoek (€ 25.000 euro).

T.16 Onvoorziene kosten

Aangezien alle lasten binnen de begroting zijn gebleven kan per saldo worden geconcludeerd dat de post Onvoorzien niet nodig was.

T.17 Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen (€ 32.000 lager dan begroot)

De afschrijvingen zijn € 32.000 lager uitgekomen, doordat veel investeringen in verbouwingen en kantoormeubilair in 2023 geheel zijn afgeschreven en er geen noemenswaardige investeringen hebben plaatsgevonden.

T.18 Financiële resultaten (€ 53.000 hoger dan begroot)

In 2022 was er nog sprake van € 2.000 aan rentelasten. In de begroting was dan ook niet met rentebaten gerekend. Door de stijging van de rentepercentages in 2023 is in tegenstelling tot de begroting sprake van rentebaten van € 51.000 welke zijn gerealiseerd op spaarrekeningen en termijndeposito's.

2.8 Ondertekening jaarrekening

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

Rotterdam, 3 juli 2024

M.J. Cosman
Voorzitter

J.J. Reijnders
Secretaris

A.J. Buisman
Penningmeester

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

Rotterdam, 3 juli 2024

P. Keur

E.G.J. Schless

E.J. Hermans

3 OVERIGE GEGEVENS

3.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

4 BIJLAGE 1 FUNCTIONELE INDELING

Onderstaand een indeling van de baten en lasten naar kostenplaatsen (functionele indeling).
De bedragen zijn in € 1.000.

	Begroting 2024	Werkelijk 2023	Begroting 2023	Werkelijk 2022	Begroting 2022
BATEN					
Bijdragen Register-Taxateurs en inschrijfbijdragen	3.445	3.311	3.298	2.888	2.785
Tuchtrechtbijdragen	519	473	471	459	451
Bijdragen validatie-instituten	78	58	62	58	58
Bijdrage modelwaardeleveranciers	42	0	40	0	0
Overige omzet	34	34	23	28	0
	4.118	3.876	3.894	3.433	3.294
LASTEN					
Expertcommissies en vakgroepen	108	70	125	57	133
Centrale Raad	34	31	31	25	31
Toezicht	1.471	1.104	1.178	998	1.055
Validatie-instituten	68	57	62	50	64
Kosten Stg. Tuchtrechtspraak NRVT	519	473	471	463	431
Educatie	261	105	91	121	103
Regelgeving	406	366	418	354	356
IVS/EVS (excl. vertalingskosten)	9	15	7	11	10
Kwaliteit (vanaf 2021)	0	0	0	0	25
Bestuur	201	187	203	194	87
Raad van Toezicht	29	50	27	25	26
Directie (personeelskosten)	213	185	202	177	180
Staf kantoor (personeelskosten)	521	519	488	479	440
Huisvestingskosten	60	66	62	59	79
ICT-kosten algemeen	257	146	129	177	106
Kantoorkosten en algemene kosten	110	127	196	119	192
Modelwaardeleveranciers	70	20	40	85	0
Onvoorzien	150	0	150	0	150
Financiële resultaten (rente)	-81	-46	14	-1	17
	4.406	3.475	3.894	3.393	3.485
Resultaat	-288	401	0	40	-191