

Reglement Definities NRVT



Vastgesteld op 10 oktober 2019

Vervangt de versie van 21 juni 2018 met ingang van 1 januari 2020

In het kader van de statutaire doelstellingen van NRVT;

In aanmerking nemende de internationaal geldende Taxatiestandaarden van de IVSC (International Valuation Standards Council (bekend als IVS)) en TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations (bekend als EVS));

Gelet op het bepaalde in artikel 15.2 van de Statuten;

Stelt de Centrale Raad het volgende reglement vast:

Hoofdstuk 1. Inhoud en toepassingsbereik

Artikel 1.

Dit reglement is van toepassing op de in het register van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('NRVT') ingeschreven taxateur en bevat de definities van de met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen die in de statuten en regelgeving (reglementen, subreglementen en praktijkhandreikingen) van NRVT worden gebruikt.

Artikel 2.

Tenzij het tegendeel blijkt of kennelijk anders is bedoeld omvat:

- een verwijzing naar een begrip of woord in het enkelvoud ook de meervoudsvorm van dit begrip of woord en omgekeerd;
- een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en omgekeerd;
- een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.

Hoofdstuk 2. Definities

Artikel 3.

In de statuten en regelgeving van NRVT hebben de volgende met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen de daarachter vermelde betekenis:

Bedreiging: het onaanvaardbare risico dat de Register-Taxateur zich bij het verrichten van zijn Dienstverlening niet zal houden respectievelijk niet houdt aan de voor hem geldende regelgeving;

Bestuur: het bestuur van NRVT;

Bijzonder uitgangspunt: een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum;

Bureau: het bureau van NRVT;

Centrale Raad: de centrale raad van NRVT;

Commissie van Beroep: de onafhankelijke commissie van beroep die oordeelt over beroepschriften tegen specifieke besluiten van het Bestuur;

Dienstverlening: de werkzaamheden uit te voeren door een Register-Taxateur, zijnde de Professionele Taxatiedienst of Specifiek overeengekomen werkzaamheden;

Doorlopend Toezicht: het stelsel van toezicht op de naleving door Register-Taxateurs van deskundigheids-, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten en de kwaliteit van de uitvoering van zijn werkzaamheden, zoals onder meer neergelegd in de Statuten en de Reglementen;

Dossier: het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante informatie overzichtelijk en transparant wordt respectievelijk is vastgelegd;

Expertcommissie: een expertcommissie van NRVT;

Inspectie: de bezichtiging en (daarop gebaseerde) opname van het vastgoedobject ter plaatse;

Inspectiedatum: de datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een Inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum;

Kamer: een door de Centrale Raad vastgesteld onderdeel van het Register, waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoed of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie);

Kandidaat: een natuurlijke persoon die werkzaam is of wenst te zijn als Vastgoedtaxateur en zich wenst in te schrijven in het Register of een aantekening daarin wenst te verkrijgen;

Marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang¹;

NRVT: de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam;

Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register-Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van Dienstverlening;

Opdrachtvoorwaarden: schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de Dienstverlening zal worden verricht;

Praktijkhandreiking: een door NRVT per Kamer opgestelde handreiking met modellen, sjablonen, voorbeelden en richtsnoeren;

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'): het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend²;

Rapportdatum: de datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent;

Register: het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers;

¹ Deze definitie stemt overeen met de definitie in EVS. IVS hanteert in plaats van de term 'vastgoed' de term 'actief of passief' en is overigens gelijklopend. Het staat de Register-Taxateur vrij de IVS-definitie te hanteren.

² Zie voor een toelichting op dit begrip pagina [9](#) van dit reglement.

Register-Taxateur: de Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren;

Reglement: een met inachtneming van het bepaalde in de Statuten door de Centrale Raad vastgestelde, vast te stellen of te wijzigen reglement zoals dat van tijd tot tijd zal luiden en dat van toepassing is op de (uitoefening van het beroep van) Register-Taxateur en het leveren van Dienstverlening;

Schatten/Schatting: het kwantificeren/de kwantificering van waarde (in geld) onder onzekerheid;

Specifiek overeengekomen werkzaamheden: door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij Schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst;

Statuten: de statuten van NRVT zoals die van tijd tot tijd zullen luiden;

Taxateur/Vastgoedtaxateur: Een natuurlijke persoon die in de uitoefening van zijn beroep Schattingen ten aanzien van vastgoed uitvoert.

Taxatiebedrijf: de entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de Register-Taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden;

Taxatiebeoordeling: Een beoordeling door een Register-Taxateur van het werk van een andere Taxateur³;

Taxatieopdracht: de opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden;

Taxatierapport: de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur;

Taxatiestandaard: de International Valuation Standards ('IVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards

³ Zie IVS Verklarende woordenlijst 20.1, IVS 103 paragraaf 40, IVS 101 paragraaf 20.3 en de [Toelichting Taxatiebeoordeling](#)

('EVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org);

Tuchtcollege: het onafhankelijke tuchtcollege dat uitspraak doet ten aanzien van klachten jegens (gewezen) Register-Taxateurs krachtens Tuchtrechtspraak waaraan (gewezen) Register-Taxateurs onderworpen zijn;

Tuchtrechtspraak: het door NRVT of (een orgaan van) een derde-rechtspersoon behandelen van tegen (gewezen) Register-Taxateurs ingediende klachten, waarbij aan de Register-Taxateur een tuchtmaatregel kan worden opgelegd;

Uitgangspunt: een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader behoeft te worden onderzocht;

VOG: een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring; deze verklaring mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden, gerekend per de dag van (her)benoeming/aanstelling op grond van deze Statuten respectievelijk de dag van inschrijving in het Register;

Waardepeildatum: de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald;

Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie;

Werkgever: de entiteit waarmee de Register-Taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort;

Wettelijke Taxatie: Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden⁴;

⁴ Zie voor een toelichting op dit begrip pagina [9/10](#) van dit reglement.

Hoofdstuk 3. Slotbepalingen

Artikel 4. Citeertitel

Dit reglement wordt aangehaald als Reglement Definities NRVT.

Artikel 5. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 januari 2020 en vervangt het reglement van 21 juni 2018

Toelichting

Professionele Taxatiedienst en Specifiek overeengekomen werkzaamheden

Professionele Taxatiedienst (hierna: 'PTD') is in dit reglement anders gedefinieerd dan in de statuten van NRVT. Hiermee is uitdrukkelijk geen inhoudelijke afwijking bedoeld.

Onder PTD worden verstaan die werkzaamheden waarbij de Register-Taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Sommige taxaties c.q. taxatiewerkzaamheden hebben per definitie betekenis in het maatschappelijk en economisch verkeer. Hiervan is in ieder geval sprake in het geval van:

- a. taxaties ten behoeve van financiële ondernemingen in de zin van de Wet op het financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en beursgenoteerde ondernemingen; of
- b. taxatiewerkzaamheden door taxateurs werkzaam bij de onder a genoemde ondernemingen.

Een Register-Taxateur heeft in de praktijk regelmatig een andere hoedanigheid of biedt andere diensten aan, waarbij hij een oordeel geeft over de waarde van vastgoedobjecten. De reglementen van NRVT beogen niet die werkzaamheden onmogelijk te maken.

Zo worden onder PTD niet verstaan werkzaamheden in het kader van (acquisitie ten behoeve van) makelaarsdiensten. De Register-Taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, maakt schriftelijk voor eenieder duidelijk dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en dat geen sprake is van een PTD.

Ook worden onder de PTD niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden die niet worden verstrekt aan of gedeeld met derden. In algemene zin zijn deze te omschrijven als advisering. In die gevallen kan een Register-Taxateur specifieke werkzaamheden overeenkomen, waarbij hij zich minimaal dient te houden aan de volgende vereisten:

- de werkzaamheden worden schriftelijk overeengekomen. In de overeenkomst van opdracht wordt het doel en de aard van de werkzaamheden beschreven, waarbij duidelijk wordt vermeld dat geen sprake is van een Professionele Taxatiedienst.

- In zijn schriftelijke rapportage legt de Register-Taxateur (onder andere) vast:
 - welke specifieke werkzaamheden zijn overeengekomen, wat het doel ervan is en wat de rol van de Register-Taxateur daarbij is;
 - dat het geen Professionele Taxatiedienst betreft;
 - dat de verspreiding van de rapportage beperkt is tot de belanghebbende(n) met wie de uit te voeren werkzaamheden zijn overeengekomen en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd.

Ten aanzien van de Specifiek overeengekomen werkzaamheden zijn de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde dossier-eisen onverminderd van toepassing.

De Register-Taxateur verricht de Specifiek overeengekomen werkzaamheden in overeenstemming met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen fundamentele beginselen, met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit.

De Register-Taxateur gebruikt de termen Taxatie of Taxatierapport uitsluitend bij het verrichten van een PTD. De Register-Taxateur kan zich niet aan de plicht tot het verrichten van een PTD onttrekken door zijn werkzaamheden of rapportage anders te benoemen. Uitgangspunt is dat in alle gevallen waarin sprake is van 'maatschappelijk vertrouwen' een PTD dient te worden verricht.

Taxatiediensten voor verzekeringsdoeleinden en herbouwwaarde-taxaties vallen buiten het werkgebied van NRVT.

Wettelijke Taxatie

In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een PTD waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.

Een Register-Taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

Dit betekent dat als Wettelijke Taxatie kunnen worden aangemerkt taxaties uit hoofde van (niet-limitatief):

- Wet waardering onroerende zaken (WOZ);
- Onteigeningswet (art. 40 e.v.: schadeloosstelling);
- Wet ruimtelijke ordening (art. 6.1: planschade);
- Bestuursrechtelijke schadeloosstellingsregelingen;
- Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014 (nadeelcompensatie);
- Wet voorkeursrecht gemeenten (art. 13 lid 4 jo art. 40b-40f Ontheeningswet);
- Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13 lid 5: inbrengwaarde);
- AQR Phase 2 Manual van de Europese Centrale Bank (hoofdstuk 5 taxaties ten behoeve van activakwaliteitsbeoordelingen);
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en/of het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Mijnbouwwet (schadevergoeding);
- Fiscale wetgeving (waarde in het economisch verkeer);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:303: huurprijsherzieningen);
- Burgerlijk Wetboek (art. 5:99: opstalvergoeding bij einde erfpacht);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:350: melioratievergoeding);
- instructies van een rechter in gerechtelijke procedures;
- het uitbrengen van een gerechtelijk deskundigenbericht.

De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.