



Reglement Wonen

Vastgesteld 19 november 2015

Vervangt de versie van 30 september 2015

Postbus 42530
3006 DA Rotterdam
010-212 46 85
info@nrvt.nl
www.nrvt.nl

Inhoud

1	Definities	3
2	Toepassingsbereik	6
3	Toelating tot de werkkamer Wonen – overgangsregeling	9
4	Toelating tot de werkkamer Wonen	10
5	Vereisten gedurende de inschrijving – permanente educatie	11
6	Doorlopend toezicht	12
7	Taxatiestandaarden	13
8	Objectiviteit en onafhankelijkheid	14
9	Minimale vereisten opdrachtvoorwaarden	16
10	Taxatierapport en taxatiewerkzaamheden	19
11	Inspecties	23
12	Informatievoorziening	24
13	Taxatiemethodieken en onderbouwing	25
14	Beheersing taxatieproces	27
15	Aansprakelijkheid en verzekering	28
16	Slotbepalingen	29

Gelet op de wens te komen tot algemene regels voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst ten aanzien van een vastgoedobject bestemd en/of in gebruik voor particuliere bewoning;

Gelet op het doel de kwaliteit van de beroepsgroep en een professioneel-kritische instelling van de taxateur te bevorderen en te waarborgen, alsmede ongewenste gedragingen in het kader van de beroepsuitoefening te voorkomen, een en ander met het oog op de verantwoordelijkheid van de taxateur te handelen in het publiek belang;

In aanmerking nemende de internationaal geldende taxatiestandaarden van TEGoVA (EVS) alsmede de internationaal geldende taxatiestandaarden van de International Valuation Standards Council (IVS);

Gelet op het bepaalde in artikel 31 van de Algemene gedrags- en beroepsregels NRVT;

Stelt de centrale raad het volgende reglement vast, welk besluit van de centrale raad op grond van artikel 6.3 van de statuten van de stichting NRVT is bekrachtigd door het bestuur:

1 Definities

- a) **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; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum;
- b) **geregistreerde taxateur:** de in het register ingeschreven natuurlijke persoon;
- c) **inspectie:** de bezichtiging en (daarop gebaseerde) opname van het vastgoedobject ter plaatse;
- d) **inspectiedatum:** de datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum;
- e) **interne taxateur:** de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang heeft bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst;
- f) **marktwaarde:** het geschatte bedrag waartegen een vastgoedobject tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke

transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld;

- g) **opdrachtgever:** de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een geregistreeerde taxateur opdracht geeft tot het verrichten van een professionele taxatiedienst;
- h) **opdrachtvoorwaarden:** schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de professionele taxatiedienst zal worden verricht;
- i) **professionele taxatiedienst Wonen:** het door een geregistreerd taxateur schatten van en schriftelijk rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten bestemd en/of in gebruik voor particuliere bewoning, zodanig dat aan de schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend;
- j) **rapportdatum:** de datum waarop de taxateur het rapport ondertekent;
- k) **register:** een openbaar register gehouden door de stichting NRVT waarin worden ingeschreven natuurlijke personen die de professionele taxatiedienst uitvoeren;
- l) **schatting:** een kwantificering (in geld) onder onzekerheid;
- m) **schriftelijk:** per post, per fax, per e-mail of via enig ander gangbaar communicatiemiddel waarmee het mogelijk is tekst over te brengen;
- n) **taxatiebedrijf:** de entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen waarbij de geregistreeerde taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden en waarbinnen één of meer taxateurs professionele taxatiediensten verrichten;
- o) **taxatiedossier:** het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante broninformatie voor de taxatie overzichtelijk en transparant wordt vastgelegd;
- p) **taxatieopdracht:** de opdracht tot het verrichten van een professionele taxatiedienst overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden;
- q) **taxatierapport:** de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de professionele taxatiedienst, overeenkomstig de opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de geregistreeerde taxateur;
- r) **uitgangspunt:** een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Een uitgangspunt betreft feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op het onderwerp of de methode van een taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeft te worden geverifieerd in het kader van de professionele taxatiedienst;

- s) **vastgoedobject:** de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten;
- t) **waardepeildatum:** de datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald;
- u) **waarderingsgrondslag** (basis van waarde): een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie;
- v) **werkgever:** de entiteit waarmee de geregistreerde 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;
- w) **werkkamer:** een door het bestuur ingesteld deelregister waarin vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich (onder meer) bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoedobjecten of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie).

2 Toepassingsbereik

- 2.1 Dit reglement is van toepassing op de geregistreerde taxateur die een professionele taxatiedienst verricht die betrekking heeft op een vastgoedobject dat is bestemd en/of in gebruik is voor bewoning en bevat de vereisten waaraan de taxatieopdracht en het daaruit voortvloeiende taxatierapport minimaal moeten voldoen. Deze vereisten richten zich tot de geregistreerde taxateur die daarvoor onderworpen is aan de tuchtrechtspraak en het doorlopend toezicht van het NRVt.
- 2.2 Voor zover op de professionele taxatiedienst Wonen wet- en regelgeving van toepassing is, prevaleert deze boven onderhavig reglement.
- 2.3 De Algemene gedrags- en beroepsregels zijn, tenzij uitdrukkelijk aangegeven, onverkort van toepassing op de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst Wonen verricht.
- 2.4 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 vice versa;
 - een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en vice versa;
 - een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.
- 2.5 Daar waar op een object meerdere werkkamerreglementen van toepassing zouden kunnen zijn, is het aan de taxateur om te beoordelen of de uitvoering van de professionele taxatiedienst onder zijn competentie valt en zal hij in het taxatierapport vermelden onder welk reglement de dienst is verricht.

Toelichting professionele taxatiedienst

Onder de professionele taxatiedienst worden verstaan die werkzaamheden waarbij de geregistreerde 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 wordt of kan worden ontleend.

Onder professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement worden niet verstaan werkzaamheden in het kader van makelaarsdiensten, in afwachting van de ontvangst van instructies voor die makelaarsdiensten, waaronder de verwerving van een opdracht hiertoe. De vereisten van het NRVt die van toepassing zijn op de geregistreerde taxateur bij de uitvoering van de professionele taxatiedienst gelden hiervoor dan ook niet (zie artikel 3). De geregistreerde taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, zorgt ervoor (bij voorkeur schriftelijk) dat voor eenieder duidelijk is dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en geen sprake is van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement. Voor de goede orde

zij benadrukt dat deze uitzondering geen betrekking heeft op een aankooprapport dat een professionele taxatiedienst bevat in de zin van de definitiebepaling van dit reglement waaraan in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend. Daarvoor gelden de vereisten van het NRVV onverkort.

Ook worden onder de professionele taxatiedienst niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden, zonder aansprakelijkheid, en die niet worden gecommuniceerd aan derden, tenzij de taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) doorwerken in het maatschappelijk en economisch verkeer, zoals bijvoorbeeld het geval bij taxatiewerkzaamheden ten behoeve van de financiële jaarverslaggeving of kredietverstrekking of andere (financiële) diensten. Is sprake van een (directe of indirecte) doorwerking in het maatschappelijk en economisch verkeer dan is wel sprake van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement en zijn de vereisten van het NRVV daarop van toepassing.

Van een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement is in ieder geval sprake in het geval van taxatiewerkzaamheden van taxateurs werkzaam bij financiële ondernemingen in de zin van de Wet financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en beursgenoteerde ondernemingen nu deze taxatiewerkzaamheden (direct of indirect) betekenis hebben in het maatschappelijk en economisch verkeer. Daarvan is ook sprake in het geval van overheidstaxateurs die de professionele taxatiedienst verrichten, waaraan in het economische en maatschappelijke verkeer vertrouwen wordt ontleend.

Voor de geregistreerde taxateur die optreedt als intern taxateur en in die hoedanigheid de professionele taxatiedienst verricht ten aanzien van (een) vastgoedobject(en) waarin of waarbij zijn werkgever een belang heeft of gaat krijgen, daaronder mede begrepen een belang bij de uitkomst van de professionele taxatiedienst, zullen in de reglementen van de werkkamers nadere voorschriften ten aanzien van onder andere het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid worden vastgesteld.

Comply or explain

Voor de hierna te noemen werkzaamheden die kwalificeren als professionele taxatiedienst geldt dat artikel 16d van de Algemene gedrags- en beroepsregels niet onverkort van toepassing is, maar dat daarvan bij wijze van uitzondering mag worden afgeweken. Verder zijn de hoofdstukken 7 en 9 t/m 13 van dit reglement voor zover die concrete vereisten stellen aan de afzonderlijke professionele taxatiedienst Wonen niet onverkort van toepassing en is de opdracht aldus niet met dezelfde waarborgen als een professionele taxatiedienst in de zin van dit reglement omkleed. De taxateur dient dit in de rapportage kenbaar te maken. Daar waar wordt afgeweken, moet in algemene zin worden toegelicht waarom daarvan wordt afgeweken (het principe van *comply or explain*). Een afwijking van het toepasselijke kamerreglement laat echter onverlet dat uit het taxatierapport duidelijk moet blijken welke taxatiemethode is toegepast en welke onderbouwing

aan de taxatie ten grondslag ligt. Het voorgaande geldt uitsluitend voor de volgende situaties waarin:

- het taxatierapport uitdrukkelijk wordt verschaft ter voorbereiding op, of gedurende (besprekingen in het kader van) gerechtelijke procedures;
- het taxatierapport wordt verschaft in afwachting van een optreden als getuigedeskundige.

De geregistreerd taxateur legt in zijn taxatierapport schriftelijk vast dat het rapport in het kader van voornoemde situaties, in het belang van één der betrokken partijen, is opgesteld en licht daarbij in het taxatierapport uitdrukkelijk zijn eventuele betrokkenheid bij de andere (financiële) dienst toe.

3 Toelating tot de werkkamer Wonen – overgangsregeling

- 3.1 In de periode vanaf de openstelling van het NRVT per 1 oktober 2015 tot en met 31 december 2015 wordt de taxateur die aan de volgende vereisten voldoet tot de werkkamer Wonen toegelaten:
- de taxateur die is ingeschreven in het register Wonen/(MKB) van de werkkamers Wonen van VastgoedCert of SCVM en voldoet aan de hem door VastgoedCert of SCVM gestelde eisen;
 - de taxateur die beschikt over de titel RICS Registered Valuer (RRV) en voldoet aan de portfolio-eis. Onder de portfolio-eis wordt in dit artikel verstaan een portfolio van 10 door de aanvrager in de voorgaande 12 maanden opgestelde en ondertekende rapporten van door de aanvrager uitgevoerde taxaties van een individuele woning of appartement waarbij de marktwaarde is vastgesteld. De rapporten dienen in totaliteit betrekking te hebben op 10 verschillende woningen/appartementen met een behoorlijke mate van diversiteit waarbij in minimaal 5 taxaties de marktwaarde uitgaande van een situatie vrij van huur en gebruik is vastgesteld. Tot deze 10 woningtaxaties behoren niet taxaties van vastgoedcomplexen. Aan de portfolio-eis is voldaan eerst nadat NRVT de ingediende taxatierapporten van voldoende kwaliteit heeft verklaard.
- 3.2 Daarnaast dient de taxateur die wenst te worden ingeschreven in de werkkamer Wonen te voldoen aan de vereisten van permanente educatie van de kamer Wonen van VastgoedCert of SCVM waarin hij ten tijde van de aanvraag staat ingeschreven.
- 3.3 Voorts dient de taxateur die wenst te worden ingeschreven in de werkkamer Wonen te verklaren:
- dat hij zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie van het NRVT;
 - dat hij zich houdt aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - dat hij zich houdt aan het reglement Wonen en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVT;
 - dat hij zich onderwerpt aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT;
 - dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.
- 3.4 Een en ander onder overlegging door de taxateur van een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG), als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring, die op het moment van indienen van het verzoek tot inschrijving in de werkkamer Wonen niet ouder is dan 6 maanden.
- 3.5 De inschrijving in de werkkamer Wonen laat onverlet dat de geregistreerde taxateur overeenkomstig artikel 9 van de Algemene gedrags- en beroepsregels voorafgaand aan de aanvaarding van een opdracht dient vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst Wonen uit te voeren.

4 Toelating tot de werkkamer Wonen

- 4.1 Voor taxateurs die niet voldoen aan de vereisten in hoofdstuk 3, althans na afloop van de overgangsregeling, gelden vanaf de openstelling van het NRVT de volgende voorwaarden om voor inschrijving in aanmerking te komen. Deze vereisten vormen een aanvulling op de algemene vereisten omtrent vakbekwaamheid zoals neergelegd in de Algemene gedrags- en beroepsregels, en vallen uiteen in opleidingsvereisten en vereisten omtrent de werkervaring. Alleen indien de taxateur aan deze vereisten voldoet, kan hij worden ingeschreven in de werkkamer Wonen.
- 4.2 De inschrijving in de werkkamer Wonen laat onverlet dat de geregistreerde taxateur overeenkomstig artikel 9 van de Algemene gedrags- en beroepsregels voorafgaand aan de aanvaarding van een opdracht dient vast te stellen of hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst Wonen uit te voeren.
- 4.3 De taxateur die wenst te worden ingeschreven in de werkkamer Wonen beschikt over een door het NRVT erkend diploma.
- 4.4 De taxateur die wenst te worden ingeschreven in de werkkamer Wonen dient met goed gevolg een door het NRVT erkende praktijktoets afgelegd te hebben waaruit blijkt dat hij over voldoende vakbekwaamheid beschikt om de professionele taxatiedienst Wonen te verrichten. De inhoud van de praktijktoets zal door het NRVT nader worden vastgesteld.
- 4.5 In aanvulling op het gestelde in 4.3 en 4.4 dient de taxateur te verklaren:
- dat hij zal voldoen aan de vereisten van permanente educatie die het NRVT aan hem stelt;
 - dat hij zich houdt aan de Algemene gedrags- en beroepsregels van het NRVT;
 - dat hij zich houdt aan het reglement Wonen en andere op hem toepasselijke reglementen van het NRVT;
 - dat hij zich onderwerpt aan (de reglementen inzake) het doorlopend toezicht en de tuchtrechtspraak van het NRVT;
 - dat hij beschikt over een toereikende beroepsaansprakelijkheidsverzekering, of anderszins kan aantonen dat zijn beroepsrisico op afdoende wijze is afgedekt.
- 4.6 Een en ander onder overlegging door de taxateur van een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG), als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring, die op het moment van indienen van het verzoek tot inschrijving in de werkkamer Wonen niet ouder is dan 6 maanden.

5 Vereisten gedurende de inschrijving – permanente educatie

- 5.1 De geregistreerde taxateur houdt zijn kennis en vaardigheden op het voor zijn beroepsuitoefening vereiste niveau door ten minste 16 uur per jaar te besteden aan aanvullende educatie op zijn vakgebied, dan wel door anderszins blijkt te geven van inspanningen op dit gebied (schrijven van artikelen, optreden als docent e.d.).
- 5.2 Naast het vereiste in het vorige artikel dient de geregistreerde taxateur elke 5 jaar een taxatiepraktijkdag te volgen, waarmee hij zijn praktische vaardigheid aantoont. De inhoud van deze taxatiepraktijkdag wordt vastgesteld door het NRVT.
- 5.3 De geregistreerde taxateur legt controleerbaar vast op welke wijze hij aan de vereisten van permanente educatie heeft voldaan en rapporteert dit jaarlijks aan het NRVT via een door het NRVT opengesteld systeem.
- 5.4 In een nader reglement van het NRVT worden nadere eisen gesteld aan de verplichting van permanente educatie en bepaald met welke activiteiten aan deze verplichting kan worden voldaan.

6 Doorlopend toezicht

- 6.1 Gedurende zijn inschrijving is de geregistreerde taxateur onderworpen aan doorlopend toezicht van het NRVT, in het kader waarvan wordt gecontroleerd in hoeverre de geregistreerde taxateur zich houdt en voldoet aan de door het NRVT aan hem gestelde vereisten. De inrichting van het doorlopend toezicht zal nader worden bepaald en in een nader reglement van het NRVT worden vastgelegd.
- 6.2 De geregistreerde taxateur zal in de opdrachtvoorwaarden met de opdrachtgever overeenkomen dat de geregistreerde taxateur door het NRVT inhoudelijk kan worden gecontroleerd.
- 6.3 Voor zover de geregistreerde taxateur niet voldoet aan de door het NRVT gestelde vereisten zal hij daarvoor ter verantwoording worden geroepen in een tuchtrechtelijke procedure en kan hem daarvoor een maatregel worden opgelegd, waarvan de meest verstrekkende de doorhaling van de inschrijving vormt.

7 Taxatiestandaarden

- 7.1 De geregistreerde taxateur verricht de professionele taxatiedienst Wonen in overeenstemming met de meest actuele versie van:
- de EVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org);
en/of
 - de IVS, die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.ivsc.org).
- 7.2 De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport aan te geven welke taxatierichtlijn (EVS en/of IVS) hij toepast, daarbij te verklaren op de hoogte te zijn van de inhoud van deze taxatierichtlijn en te hebben gehandeld overeenkomstig deze taxatierichtlijn.
- 7.3 Indien wordt afgeweken van de genoemde taxatierichtlijnen (EVS en/of IVS), bijvoorbeeld in het geval van taxaties waarvoor andere wettelijke vereisten gelden, dient de geregistreerde taxateur dit expliciet (schriftelijk) kenbaar te maken aan de opdrachtgever en de opdrachtgever dient vervolgens expliciet (schriftelijk) met deze afwijking in te stemmen. Dit dient in het taxatierapport te worden vastgelegd.

8 Objectiviteit en onafhankelijkheid

- 8.1 De geregistreerde taxateur dient zich op grond van artikel 2 van de Algemene gedrags- en beroepsregels te houden aan de fundamentele beginselen van objectiviteit en onafhankelijkheid. Hierna worden deze vereisten nader uitgewerkt voor de geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst Wonen verricht.
- 8.2 De vereisten van objectiviteit en onafhankelijkheid zijn, tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, onverkort van toepassing op de interne taxateur. In aanvulling op onderstaande vereisten dient de interne taxateur:
- a. bij het verrichten van de professionele taxatiedienst schriftelijk zijn hoedanigheid van interne taxateur kenbaar te maken;
 - b. zich te houden aan specifieke voor hem geldende wet- en regelgeving;
 - c. zich te onthouden van externe opdrachtverstrekkingen voor het verrichten van de professionele taxatiedienst;
 - d. te beschikken over een verklaring van zijn werkgever dat deze laatste de onafhankelijke uitvoering van de professionele taxatiedienst door de interne taxateur eerbiedigt en waarborgt.

Financiële onafhankelijkheid

- 8.3 Indien de jaarlijkse omzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, verkregen met de dienstverlening aan één opdrachtgever, inclusief de aan de opdrachtgever gelieerde bedrijfsonderdelen, meer bedraagt dan 25% van de totaalomzet van de geregistreerde taxateur, dan wel het taxatiebedrijf waaraan hij is verbonden, welke totaalomzet is verkregen met alle diensten in Nederland, dient de geregistreerde taxateur hier melding van te maken aan de opdrachtgever en dient de opdrachtgever goedkeuring te geven voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst Wonen waarmee voornoemde grens van 25% wordt overschreden. Dit dient te worden vastgelegd in het taxatierapport. Dit laat onverlet dat de geregistreerde taxateur moet overwegen of het hem, gelet op het fundamentele beginsel van objectiviteit en onafhankelijkheid, vrij staat de professionele taxatiedienst Wonen te verrichten. Deze overwegingen legt de geregistreerde taxateur vast.
- 8.4 Voor de geregistreerde taxateur die optreedt als intern taxateur is dit omzetprincipe niet van toepassing. De interne taxateur dient dit uitdrukkelijk te vermelden in het taxatierapport.
- 8.5 Indien de geregistreerde taxateur geregeld en voor lange tijd verantwoordelijk is voor de professionele taxatiedienst Wonen van eenzelfde vastgoedobject of ten aanzien van dezelfde opdrachtgever, leidt dit tot een bedreiging voor de onafhankelijkheid, alsmede zorgvuldigheid van de geregistreerde taxateur als gevolg van vertrouwden. De geregistreerde taxateur dient te allen tijde bij de aanvaarding van de professionele taxatiedienst Wonen voor een vastgoedobject

waarbij hij eerder betrokken is geweest af te wegen of hij deze dienst in overeenstemming met de fundamentele beginselen en nadere vereisten kan verrichten en legt zijn overwegingen vast in het taxatierapport.

Declaratie

- 8.6 Het is niet toegestaan dat het door de geregistreerde taxateur, of het taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden, te ontvangen honorarium afhankelijk is van de hoogte van de getaxeerde waarde van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft.

9 Minimale vereisten opdrachtvoorwaarden

9.1 De opdrachtvoorwaarden of andere schriftelijke overeenkomst voor de professionele taxatiedienst Wonen tussen de geregistreerde taxateur en de opdrachtgever bevatten minimaal:

- benoeming en status van de geregistreerde taxateur;
- benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers;
- doel van de taxatie;
- onderwerp van de taxatie;
- type object en gebruik;
- waarderingsgrondslag (basis van de waarde);
- waardepeildatum en andere relevante data;
- aard en bron van de informatie waarop de taxateur zich baseert;
- uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten;
- beperkingen in gebruik, distributie of publicatie;
- honorering;
- bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met EVS en/of IVS en de toepasselijke reglementen van het NRVT.

Benoeming en status van de geregistreerde taxateur

9.2 Tot de omschrijving van de benoeming en status van de geregistreerde taxateur behoren ten minste:

- a. de naam van de taxateur alsmede het taxatiebedrijf waarbij hij werkzaam is of waaraan hij is verbonden;
- b. dat de taxateur zich in een positie bevindt om een objectieve en onbevooroordeelde taxatie te verschaffen;
- c. of de taxateur enige belangrijke connectie of betrokkenheid heeft met het onderwerp van de taxatieopdracht of de partij die de opdracht geeft;
- d. dat de taxateur competent is om de taxatieopdracht uit te voeren. Indien de taxateur materiële hulp van anderen nodig heeft met betrekking tot een bepaald aspect van de opdracht, dienen de aard van dergelijke hulp en de mate van vertrouwen te worden overeengekomen en te worden vastgelegd.

Benoeming van de opdrachtgever en eventuele andere beoogde gebruikers

9.3 De opdrachtvoorwaarden bevatten een benoeming van de identiteit van de opdrachtgever.

9.4 Eventuele beperkingen ten aanzien van degenen die kunnen vertrouwen op de taxatieopdracht dienen te worden overeengekomen en vastgelegd.

Doel van de taxatie

- 9.5 Het doel waarvoor de taxatieopdracht wordt voorbereid moet duidelijk worden vermeld in de opdrachtvoorwaarden. Daarbij wordt nadrukkelijk aangegeven dat het taxatierapport niet mag worden gebruikt buiten de context of voor doelen waarvoor dit niet bestemd is.

Onderwerp van de taxatie

- 9.6 De geregistreerde taxateur dient van de opdrachtgever een duidelijke omschrijving en afbakening te verkrijgen van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft. Deze afbakening zal minimaal de adresgegevens en het type object omvatten. Deze gegevens worden in de opdrachtvoorwaarden vastgelegd.
- 9.7 Indien er nog onduidelijkheden zijn, bijvoorbeeld wanneer er geen duidelijk gedefinieerde grenzen zijn, dient de geregistreerde taxateur zich, in overleg met de opdrachtgever, zeker te stellen dat de afbakening voor alle partijen duidelijk is voordat hij rapporteert.

Type object en gebruik

- 9.8 De geregistreerde taxateur dient het soort vastgoedobject (woningtype), alsmede hoe het vastgoedobject wordt of zal worden gebruikt of geclassificeerd door de eigenaar, in de opdrachtvoorwaarden vast te leggen.

Waarderingsgrondslag (basis van de waarde)

- 9.9 Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de opdrachtvoorwaarden dient de geregistreerde taxateur de marktwaarde als waarderingsgrondslag te hanteren.
- 9.10 Indien de opdrachtgever naast of in plaats van de marktwaarde inzicht wil hebben in taxatiewaarde(n) op basis van afwijkende waardebegrippen dient de geregistreerde taxateur dit eveneens nadrukkelijk in de opdrachtvoorwaarden te vermelden en dient hij deze afwijkende waardebegrippen nauwkeurig in de opdrachtvoorwaarden te omschrijven.

¹ Conform de meest recente versie van de fotowijzer woningen, uitgegeven door NVM, Vastgoedpro, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer.

Waardepeildatum en andere relevante data

- 9.11 De geregistreerde taxateur dient alle relevante data, waaronder de waardepeildatum, op te nemen in de opdrachtvoorwaarden.

Aard en de bron van de informatie waarop de taxateur zijn oordeel baseert

- 9.12 De opdrachtgever bevestigt dat hij verantwoordelijk is voor de juistheid en volledigheid van de door hem te verstrekken informatie.

Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

- 9.13 De geregistreerde taxateur legt door hem gehanteerde bijzondere uitgangspunten vast in de opdrachtvoorwaarden.

Beperkingen in gebruik, distributie of publicatie

- 9.14 Indien het noodzakelijk of gewenst is om het gebruik van het taxatierapport of degenen die erop vertrouwen te beperken, dient dit in de opdrachtvoorwaarden te worden vastgelegd.

Honorering

- 9.15 In de opdrachtvoorwaarden wordt de honorering opgenomen.

Bevestiging dat de taxatie zal worden uitgevoerd in overeenstemming met EVS en/of IVS en de toepasselijke reglementen van het NRVT

- 9.16 De geregistreerde taxateur legt in de opdrachtvoorwaarden vast welke taxatierichtlijnen hij toepast en bevestigt dat hij de professionele taxatiedienst Wonen in overeenstemming met deze taxatierichtlijnen, alsmede de toepasselijke reglementen van het NRVT zal uitvoeren, tenzij sprake is van een professionele taxatiedienst Wonen die is onderworpen aan internationale of nationale wet- en regelgeving waarin andere vereisten worden gesteld. Indien dat het geval is, legt de geregistreerde taxateur dat eveneens vast.

10 Taxatierapport en taxatiewerkzaamheden

- 10.1 Hierna worden vereisten gesteld aan de door de geregistreerde taxateur te verrichten werkzaamheden en de inhoud van het taxatierapport in het kader van de professionele taxatiedienst Wonen. Algemeen uitgangspunt is dat het taxatierapport overzichtelijk en transparant is ingericht zodat voor een derde inzichtelijk is op welke wijze de geregistreerde taxateur tot zijn taxatie is gekomen. De geregistreerde taxateur waakt ervoor dat door middel van zijn taxatierapport of taxatiewerkzaamheden concurrentiegevoelige en andere vertrouwelijk verkregen (markt)informatie wordt verstrekt aan een derde die daarover anders geen beschikking had gekregen.

Verwijzing opdrachtvoorwaarden

- 10.2 De geregistreerde taxateur dient in het taxatierapport een verwijzing op te nemen naar de opdrachtvoorwaarden waarin de afspraken tussen hem en de opdrachtgever zijn vastgelegd.

Instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de taxatie

- 10.3 De geregistreerde taxateur legt instructies van de opdrachtgever of ieder ander die betrokken is bij de professionele taxatiedienst Wonen vast in het taxatierapport.

Waardepeildatum en andere relevante data

- 10.4 De geregistreerde taxateur dient alle relevante data, waaronder de waardepeildatum, op te nemen in het taxatierapport. De waardepeildatum mag niet in de toekomst liggen.
- 10.5 De datum van de door de geregistreerde taxateur zelf uitgevoerde inspectie wordt expliciet in het taxatierapport vermeld.
- 10.6 In het taxatierapport wordt de rapportdatum expliciet vermeld. Deze datum ligt altijd op of na de waardepeildatum.

Gebeurtenissen na inspectiedatum of na de waardepeildatum

- 10.7 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering en de rapportage.
- 10.8 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt

bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan dient te worden vastgelegd in het taxatierapport.

- 10.9 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, worden in overleg met de opdrachtgever opgenomen in de waardering en de rapportage. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Wijze van inspectie ter plaatse

- 10.10 De geregistreerde taxateur legt in het taxatierapport vast op welke wijze de inspectie van het vastgoedobject (bijvoorbeeld extern of intern) heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 11 worden nadere eisen gesteld aan de inspectie.

Waarderingsgrondslag - marktwaarde

- 10.11 Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de opdrachtvoorwaarden dient de geregistreerde taxateur de marktwaarde als basis van de waarde te hanteren. De geregistreerde taxateur legt dit eveneens vast in het taxatierapport.
- 10.12 Indien de opdrachtgever naast of in plaats van de marktwaarde inzicht wil hebben in taxatiewaarde(n) op basis van afwijkende professioneel gehanteerde waardebegrippen dient de geregistreerde taxateur dit eveneens nadrukkelijk in het taxatierapport te vermelden en dient hij deze afwijkende waardebegrippen nauwkeurig in het taxatierapport te omschrijven.

Getaxeerde waarde(n) in cijfers en woorden en valuta

- 10.13 De geregistreerde taxateur dient de getaxeerde waarde(n) zowel in cijfers als in woorden in het taxatierapport op te nemen. Daarbij vermeldt hij de gehanteerde valuta.

Gehanteerde taxatiemethodiek en onderbouwing

- 10.14 De geregistreerde taxateur vermeldt in zijn taxatierapport de gehanteerde taxatiemethodiek en onderbouwt zijn waardering. In hoofdstuk 13 worden hieraan nadere vereisten gesteld.

Uitgangspunten

- 10.15 De geregistreerde taxateur legt de gehanteerde uitgangspunten vast in het taxatierapport.
- 10.16 De geregistreerde taxateur dient te toetsen of de gehanteerde uitgangspunten redelijkerwijs aanvaardbaar zijn en voor waar kunnen worden gehouden zonder de noodzaak van een specifiek

onderzoek of verificatie. Deze toetsing en de uitkomst daarvan dient hij in het taxatierapport vast te leggen.

Bijzondere uitgangspunten

- 10.17 Bijzondere uitgangspunten kunnen uitsluitend worden gehanteerd indien zij redelijkerwijs als realistisch, relevant en geldig kunnen worden beschouwd in verband met de specifieke omstandigheden van de professionele taxatiedienst Wonen.
- 10.18 Indien een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd, is de geregistreerde taxateur gehouden om de realiteit, relevantie en geldigheid daarvan te toetsen.
- 10.19 De geregistreerde taxateur benoemt alle voor de professionele taxatiedienst Wonen relevante bijzondere uitgangspunten in het taxatierapport en voorziet deze van een toelichtende verklaring met motivatie waarom het uitgangspunt redelijk is.

Juridische aspecten van het vastgoedobject

- 10.20 De geregistreerde taxateur legt ten minste de volgende juridische aspecten vast in het taxatierapport:
- kadastrale recherche;
 - titelonderzoek/zakelijke rechten;
 - eigendomssituatie/ erfpachtschrijving;
 - bestemming en gebruiksmogelijkheden.

Milieuaspecten

- 10.21 De geregistreerde taxateur legt voor de professionele taxatiedienst Wonen relevante milieuaspecten vast in het taxatierapport en brengt tot uitdrukking op welke wijze deze van invloed zijn op de getaxeerde waarde.

Specificaties fysieke aard object

- 10.22 De geregistreerde taxateur neemt in het taxatierapport minimaal de specificaties van de fysieke aard van het vastgoedobject op – waaronder mede wordt verstaan de onderhoudssituatie en de afwerking - waarmee de gebruiker van het taxatierapport een voldoende beeld verkrijgt van hetgeen waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft.

Locatie

- 10.23 De geregistreerde taxateur neemt over de locatie van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft in het taxatierapport minimaal het volgende op:
- stand, ligging en voorzieningen;
 - bereikbaarheid;
 - locatieomschrijving.

Huursituatie

- 10.24 De geregistreerde taxateur neemt over de huursituatie van het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft in het taxatierapport het volgende op:
- gebruikssituatie;
 - overzichtelijke actuele huurlijst (waaronder identiteit huurders, gebruiksoppervlakte, leegstand, etc.);
 - bijzonderheden per huurovereenkomst (incentives, allonges, etc.);
 - bronvermelding: aangeleverde huurovereenkomsten en allonges per huurder.

11 Inspecties

- 11.1 De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport duidelijk aan te geven wanneer hij de inspectie heeft uitgevoerd en op welke wijze deze is verricht, zoals bijvoorbeeld op basis van een gangbare meetinstructie.

12 Informatievoorziening

- 12.1 De geregistreerde taxateur heeft de inspanningsverplichting om de plausibiliteit van de beschikbaar gestelde informatie, voor zover mogelijk, vast te stellen. Daarbij geeft de geregistreerde taxateur in het taxatierapport aan in hoeverre de informatie objectief traceerbaar of controleerbaar is. Mocht blijken (of een sterk vermoeden bestaan) dat de beschikbare informatie niet volledig en/of onjuist is, dan dient de geregistreerde taxateur de opdrachtgever hiervan in kennis te stellen en te overleggen hoe met deze situatie om te gaan (nader onderzoek, nadere informatie inwinnen of uitgangspunten hanteren). Zijn overwegingen legt de geregistreerde taxateur vast in het taxatierapport.
- 12.2 Wanneer de geregistreerde taxateur wordt verzocht een professionele taxatiedienst Wonen uit te voeren op basis van beperkte informatie, moet de aard van de beperking worden overeengekomen en dienen de mogelijke gevolgen van de beperking voor de professionele taxatiedienst Wonen schriftelijk aan de opdrachtgever te worden bevestigd voordat over de professionele taxatiedienst Wonen wordt gerapporteerd. Voorts dient dit te worden vastgelegd in het taxatierapport.
- 12.3 Indien de geregistreerde taxateur aanpassingen maakt op de broninformatie geeft hij dit in het taxatierapport aan.
- 12.4 Indien gebruik wordt gemaakt van een bron afkomstig van de opdrachtgever dient de geregistreerde taxateur deze indien daar aanleiding toe is te verifiëren.
- 12.5 In (de toelichting op) het taxatierapport dient de geregistreerde taxateur vast te leggen van welke bronnen hij gebruik heeft gemaakt en in hoeverre hij de juistheid daarvan heeft gecontroleerd.

13 Taxatiemethodieken en onderbouwing

13.1 Hierna worden ten aanzien van de volgende onderdelen minimale vereisten gesteld waaraan de geregistreerde taxateur zich bij het verrichten van de professionele taxatiedienst Wonen dient te houden:

- toegepaste waarderingsmethode;
- referentietransacties;
- courantheid;

Toegepaste waarderingsmethode

13.2 Voor de bepaling van de marktwaarde van een vastgoedobject dient de geregistreerde taxateur gebruik te maken van één of meerdere erkende waarderingsmethoden, welke met elkaar worden vergeleken. Combinaties van diverse methodieken (hybride modellen) zijn eveneens mogelijk, mits goed toegelicht in het taxatierapport.

Referentietransacties

13.3 De geregistreerde taxateur is verantwoordelijk voor een transparante onderbouwing in het taxatierapport.

13.4 De geregistreerde taxateur dient in zijn taxatierapport een analyse te maken van de gebruikte referentietransacties en dient vanuit deze analyse een relatie te leggen met de waardering van het specifieke vastgoedobject. Voor zover mogelijk geeft de geregistreerde taxateur in zijn taxatierapport aan welke bronnen van marktinformatie hij daarbij heeft gebruikt.

13.5 Ten aanzien van referentietransacties dient de geregistreerde taxateur duidelijk aan te geven, wanneer de desbetreffende transactie is gesloten en hoe de referentie zich verhoudt tot het vastgoedobject waarop de professionele taxatiedienst Wonen betrekking heeft.

13.6 De geregistreerde taxateur dient zo mogelijk minimaal drie gebruikte referentietransacties in het taxatierapport op te nemen.

13.7 Referentietransacties worden, inclusief een kwalitatieve analyse ten opzichte van het getaxeerde vastgoedobject, opgenomen in het taxatierapport en toelichting. Wanneer de geregistreerde taxateur van mening is dat er geen referentietransacties aanwezig zijn, dient de geregistreerde taxateur het referentiekader waarop hij zijn waardering baseert nader toe te lichten in het taxatierapport.

Courantheid

- 13.8 De geregistreerde taxateur beoordeelt in het kader van de courantheid van het vastgoedobject de locatie en het vastgoedobject en legt deze beoordeling vast in zijn taxatierapport.

14 **Beheersing taxatieproces**

- 14.1 In dit hoofdstuk worden algemene uitgangspunten geformuleerd voor de interne beheersing van het taxatieproces. De geregistreerde taxateur die de professionele taxatiedienst Wonen verricht is hiervoor verantwoordelijk.

Dossiervorming

- 14.2 De geregistreerde taxateur dient zorg te dragen voor een snelle en zorgvuldige toegang tot het volledige taxatiedossier.
- 14.3 De geregistreerde taxateur dient een zorgvuldige administratie (taxatiedossier) van de professionele taxatiedienst te organiseren. Het taxatiedossier dient zodanig ingericht te zijn dat een ervaren taxateur die niet betrokken was bij de professionele taxatiedienst voldoende in staat is inzicht te verkrijgen in:
- de aard en omvang van de werkzaamheden;
 - de uitkomst van de werkzaamheden en de verkregen informatie;
 - significante aangelegenheden die voortkomen uit de taxatie, de daaruit getrokken conclusies en significante professionele oordelen die zijn gemaakt om tot die conclusie te komen.
- 14.4 In het taxatiedossier dient de geregistreerde taxateur daarom minimaal op te nemen:
- de opdrachtvoorwaarden;
 - relevante correspondentie;
 - overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
 - broninformatie;
 - aan het taxatierapport toegevoegde bijlagen;
 - het taxatierapport zelf.

Ten behoeve van doorlopend toezicht dient de geregistreerde taxateur het taxatiedossier op verzoek aan het NRVT te overleggen, dan wel anderszins aan het NRVT ter inzage te geven, zodat het NRVT kan beoordelen of de professionele taxatiedienst in overeenstemming met de vereisten is verricht. Hierbij dient een eventuele wettelijke geheimhoudingsplicht in acht te worden genomen.

- 14.5 De geregistreerde taxateur dient het taxatiedossier minimaal 10 jaar te bewaren.

Interne beheersing taxaties

- 14.6 De geregistreerde taxateur dient zorg te dragen voor borging van de kwaliteit van de professionele taxatiedienst Wonen.

15 Aansprakelijkheid en verzekering

- 15.1 De geregistreerde taxateur dient zich adequaat tegen (beroeps-)aansprakelijkheid te hebben verzekerd bij een verzekeraar van goede naam en faam, dan wel indien de geregistreerde taxateur in overheidsdienst is een daarmee gelijkwaardige voorziening die zijn beroepsaansprakelijkheid afdekt te treffen.

16 Slotbepalingen

16.1 Dit reglement wordt aangehaald als Reglement Wonen NRVT.

16.2 Dit is een reglement als bedoeld in artikel 6.3 van de statuten van de stichting. De centrale raad is - met inachtneming van het bepaalde in de statuten van de stichting - te allen tijde bevoegd tot wijziging van deze regeling welk besluit van de centrale raad door het bestuur dient te worden bekrachtigd. Deze regeling treedt in werking op 19 november 2015.