



## **Reglement WOZ**

---

Vastgesteld 30 september 2015

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

Overwegende dat in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) door taxateurs de waarde van WOZ-objecten wordt bepaald;

Overwegende dat het wenselijk is voor die taxateurs een werkkamer WOZ in te stellen;

Gelet op de wens om algemene regels voor de uitvoering van de professionele taxatiedienst betreffende WOZ-objecten (hierna: de professionele taxatiedienst WOZ) opnieuw vast te leggen;

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;

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:

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.

#### **Artikel 1**

1. Er is een werkkamer WOZ als onderdeel van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.
2. De Algemene gedrags- en beroepsregels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs zijn op de in deze werkkamer ingeschreven professionele taxateurs onverkort van toepassing. Voor de definities wordt naar deze Algemene gedrags- en beroepsregels verwezen.

#### **Artikel 2**

In de werkkamer WOZ kan als geregistreerde taxateur worden ingeschreven de taxateur die:

- a. voldoet aan vakbekwaamheidseisen als omschreven in de bijlage bij dit reglement, blijkend uit een met goed gevolg afgelegd WOZ-examen van SVM-NIVO, of een door het bestuur van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs daarmee gelijkgesteld examen;
- en

- b. is ingeschreven in tenminste één van de andere werkkamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

### **Artikel 3**

Taxateurs die de volgende bescheiden overleggen aan het NRVT worden tot de werkkamer WOZ toegelaten:

- a. een ondertekende aanvraag tot registratie met de stukken die aantonen dat aan de eisen van het bepaalde in artikel 2 is voldaan;
- b. een ondertekende akkoordverklaring met de geldende NRVT gedrags- en beroepsregels;
- c. een ondertekende akkoordverklaring met de op de taxateur toepasselijke reglementen van het NRVT, waaronder die betreffende permanente educatie en doorlopend toezicht;
- d. een verklaring inzake een (toereikende) beroepsaansprakelijkheidsverzekering dan wel indien de taxateur in overheidsdienst is en niet in staat is een (toereikende) beroepsaansprakelijkheidsverzekering aan te leveren, een daarmee gelijkwaardige voorziening die zijn beroepsaansprakelijkheid afdekt;
- e. een Verklaring Omtrent het Gedrag, als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring, die op het moment van inschrijving niet ouder is dan 6 maanden;
- f. een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort, Europese identiteitskaart of Europees rijbewijs).

### **Artikel 3a**

In afwijking van artikel 2, onderdeel b, kunnen degenen die op 1 oktober 2015 zijn ingeschreven in de WOZ-kamer van het register van de Stichting VastgoedCert of in de WOZ-kamer van de Stichting Certificering Voor Makelaars en taxateurs zich tot uiterlijk 31 december 2015 inschrijven in de werkkamer WOZ van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs.

### **Artikel 4**

De geregistreerde taxateur dient te voldoen aan de vakbekwaamheidseisen als omschreven in de bijlage bij dit reglement.

### **Artikel 5**

De geregistreerde taxateur die is ingeschreven in de werkkamer WOZ verricht de professionele taxatiedienst WOZ met inachtneming van de Wet waardering onroerende zaken en de bij of krachtens die wet uitgevaardigde uitvoeringsregels alsmede met inachtneming van de geldende tekst van de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer.

## Artikel 6

De regels van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs die van toepassing zijn bij het taxeren van een bepaald vastgoedobject (bijvoorbeeld Bedrijfsmatig Vastgoed, Landelijk/Agrarisch Vastgoed, of Wonen) zijn in beginsel van toepassing op de professionele taxatiedienst WOZ die de geregistreerde taxateur die als zodanig is ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs verricht ten aanzien van dat vastgoedobject.

## Artikel 7

De geregistreerde taxateur die is ingeschreven in de werkkamer WOZ is verplicht om 12 uur (of 4 dagdelen) per jaar te besteden aan permanente educatie. Van deze 12 uur kan 6 uur (of 2 dagdelen) worden besteed om tevens aan de verplichting tot permanente educatie in één van de andere werkkamers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs te voldoen. 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.

## Artikel 8

1. Een geregistreerde taxateur is verplicht om op verzoek aan de werkkamer aan te tonen dat hij werkzaam is in het vakgebied waarop de werkkamer betrekking heeft en dat hij aan de in artikel 7 genoemde eis voor permanente educatie voldoet.
2. Het aantonen door de geregistreerde taxateur van het werkzaam zijn in het vakgebied waarop de werkkamer betrekking heeft, geschiedt op een door de werkkamer nader te bepalen wijze.
3. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid geldt voor de geregistreerde taxateur in dienst van of werkzaam voor gemeenten, provincies, waterschappen, belastingdienst en andere overheidsinstanties indien als gevolg van een verplichting tot geheimhouding geen dossiers ter inzage aan een accountant of notaris voorgelegd kunnen worden ter verkrijging van de benodigde verklaring, voor dit onderdeel de navolgende regeling.

De taxateur in overheidsdienst toont op verzoek van de werkkamer WOZ aan dat hij in het vakgebied werkzaam is:

- aan de hand van één of meer verklaringen van de directie(s) van de betrokken dienst(en) dat door hem in totaal minimaal 10 professionele taxatiediensten WOZ verricht zijn gedurende de laatste 5 jaar, waarvan minimaal 2 in het laatste jaar;
- dit onder de gelijktijdige verklaring dat de uitwerking van deze professionele taxatiediensten WOZ op eerste verzoek van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs kunnen worden ingezien, mits daartoe een geheimhoudingsverklaring is afgegeven.

#### **Artikel 9 Overgangsrecht**

Een geregistreerde taxateur die is ingeschreven in de werkkamer WOZ met toepassing van artikel 3a voldoet uiterlijk 3 jaar na zijn inschrijving aan de eisen die in artikel 2, onderdeel b, zijn opgenomen.

#### **Artikel 10 Slotbepalingen**

Dit reglement van de werkkamer WOZ wordt aangehaald als Reglement WOZ NRVT.

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 30 september 2015.

## Bijlage bij het reglement WOZ

Vakbekwaamheidseisen WOZ-taxateurs

### 1. Taxateurs Woningen

De WOZ-taxateurs van woningen beschikken over voldoende kennis en vaardigheden op de in de onderdelen a, b en c omschreven terreinen:

*a Algemene taxatietechnische kennis:*

- grondige kennis van de rechten die op een woning kunnen rusten;
- grondige kennis van de kadastrale registratie van onroerende zaken en de wijze waarop de kadastrale identificaties worden toegekend door het Kadaster;
- grondige kennis van de omstandigheden die van belang zijn bij de totstandkoming van een transactie en de transactieprijs;
- grondige kennis van de methode voor de waardebepaling van woningen;
- grondige kennis van de noodzakelijke inhoud van een taxatieverslag voor een woning;
- kennis van de economische factoren die van belang zijn voor de woningmarkt;
- kennis van de kenmerken die van belang zijn voor de beoordeling van de verschillen tussen twee woningen die mogelijk leiden tot een verschil in marktwaarde;
- kennis van de kenmerken die de bouwkundige kwaliteit van een woning beïnvloeden en van de instrumenten om deze kenmerken te beoordelen;
- grondige kennis van de invloed van de bouwkundige kwaliteit op de waarde van een woning.

*b Praktijkvaardigheden taxeren onroerende zaken:*

- het kunnen bepalen van de waarde van een woning;
- het kunnen beoordelen of de prijs bedongen bij een transactie een redelijke indicatie geeft van de marktwaarde van een woning;
- het kunnen beoordelen welke objectgegevens relevant zijn voor de bepaling en de onderbouwing van de waarde van een woning;
- het kunnen bepalen van een verschil in marktwaarde tussen twee woningen;
- het kunnen opstellen van een volledige onderbouwing van een taxatie van een woning;
- het kunnen beoordelen van de bouwkundige kwaliteit van een woning en het kunnen aangeven welke invloed die heeft op de waarde.

c *Specifieke kennis en vaardigheden Wet waardering onroerende zaken:*

- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;
- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waardebepaling en de onderbouwing van de waarde alsmede van de jurisprudentie ter zake;
- kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet;
- het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen toepassen van deze jurisprudentie bij de waardebepaling van woningen in concrete situaties;
- het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
- het kunnen toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
- het kunnen identificeren van een onroerende zaak in het kader van de wet aan de hand van de kadastrale aanduiding en de kadastrale oppervlakten;
- het kunnen toepassen van marktgegevens;
- het kunnen organiseren van de eigen taxaties in een massaal waarderingsproces;
- het kunnen beoordelen welke objectgegevens gebruikt moeten worden bij de bepaling en de onderbouwing van de vastgestelde waarde bij de uitvoering van een massaal waarderingsproces, waarbij mogelijk gebruik gemaakt wordt van geautomatiseerde taxatie-ondersteuning;
- het kunnen beschrijven van de kwaliteit van de verrichte werkzaamheden en het hierover kunnen rapporteren aan het college van burgemeester en wethouders en aan de Waarderingskamer;
- het ervoor kunnen zorgdragen dat alle elementen van het taxatieproces en alle categorieën woningen op enige wijze onderworpen zijn aan een kwaliteitscontrole;
- het mede op basis van marktgegevens kunnen onderbouwen van de waardebepaling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken.

## 2. Taxateurs Niet-woningen

De WOZ-taxateurs van andere onroerende zaken dan woningen beschikken over voldoende kennis en vaardigheden op de in de onderdelen a, b en c omschreven terreinen.

a *Algemene taxatietechnische kennis:*

- grondige kennis van de rechten die op een onroerende zaak kunnen rusten;
- grondige kennis van de kadastrale registratie van onroerende zaken en de wijze waarop de kadastrale identificaties worden toegekend door het Kadaster;
- grondige kennis van de omstandigheden die van belang zijn bij de totstandkoming van een transactie en de transactieprijs;

- grondige kennis van de markt voor commercieel gebruikte onroerende zaken, zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten;
- grondige kennis van de beschikbare methoden voor de waardebeoordeling van niet-woningen, met name de kapitalisatiemethode, vergelijkingsmethode, discounted-cash-flow-berekening en de gecorrigeerde-vervangingswaardeberekening;
- grondige kennis van de noodzakelijke inhoud van een taxatieverslag voor een niet-woning;
- kennis van de economische factoren die van belang zijn voor de waarde van niet-woningen;
- kennis van de kenmerken die de bouwkundige kwaliteit van een niet-woning beïnvloeden en van de instrumenten om deze kenmerken te beoordelen;
- grondige kennis van de invloed van de bouwkundige kwaliteit op de waarde van een niet-woning.

*b Praktijkvaardigheden taxeren onroerende zaken:*

- het kunnen bepalen van de waarde in het economische verkeer van een niet-woning;
- het kunnen beoordelen of de prijs bedongen bij een verkooptransactie of een verhuurtransactie een redelijke indicatie geeft van de marktwaarde van de niet-woning;
- het kunnen beoordelen welke objectgegevens relevant zijn voor de bepaling en de onderbouwing van de waarde van de niet-woning;
- het aan de hand van marktgegevens met betrekking tot verkoop-, verhuur- en investeringsbeslissingen kunnen bepalen van een verschil in marktwaarde tussen twee vergelijkbare objecten;
- het kunnen opstellen van een volledige onderbouwing van een taxatie van een niet-woning;
- het kunnen beoordelen van de bouwkundige kwaliteit van een object en het kunnen aangeven welke invloed dit heeft op de waarde.

*c Specifieke kennis en vaardigheden Wet waardering onroerende zaken:*

- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de afbakening van een onroerende zaak alsmede van de jurisprudentie ter zake;
- grondige kennis van de regels van de wet en de daarop berustende regelingen met betrekking tot de waardebeoordeling en de onderbouwing van de waarde alsmede van de jurisprudentie ter zake;
- kennis van de procedures voor de behandeling van bezwaarschriften en beroepschriften in het kader van de wet;
- het kunnen interpreteren van jurisprudentie en het kunnen vertalen van deze jurisprudentie naar de waardebeoordeling van niet-woningen in concrete situaties;
- het volgens de regels van de wet en de daarop berustende regelingen kunnen afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;



- het kunnen toepassen van de jurisprudentie met betrekking tot het afbakenen van een onroerende zaak in het kader van de wet;
- het kunnen identificeren van een onroerende zaak in het kader van de wet aan de hand van de kadastrale aanduiding en de kadastrale oppervlakten;
- het kunnen bepalen van de vier elementen van een gecorrigeerde-  
vervangingswaardeberekening overeenkomstig de regelingen op basis van de wet;
- het kunnen vergelijken van de gecorrigeerde vervangingswaarde met marktgegevens en het kunnen beoordelen welk waarderingsvoorschrift bepalend is voor de vast te stellen waarde in het kader van de wet;
- het kunnen toepassen van bijzondere waarderingsvoorschriften;
- het kunnen toepassen van marktgegevens;
- het kunnen beschrijven van de kwaliteit van de verrichte werkzaamheden en het hierover kunnen rapporteren aan het college van burgemeester en wethouders en aan de Waarderingskamer;
- het ervoor kunnen zorgdragen dat alle elementen van het taxatieproces en alle categorieën niet-woningen op enige wijze onderworpen zijn aan een kwaliteitscontrole;
- het mede op basis van marktgegevens kunnen onderbouwen van de waardebepaling ten behoeve van een belanghebbende en eventueel ten behoeve van de rechter in belastingzaken.