



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs



Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

Doorlopend Toezicht (DT)

24 november 2016



Inhoud

- Basis voor doorlopend toezicht
- Aanpak
- Ambitieniveaus
- Planning



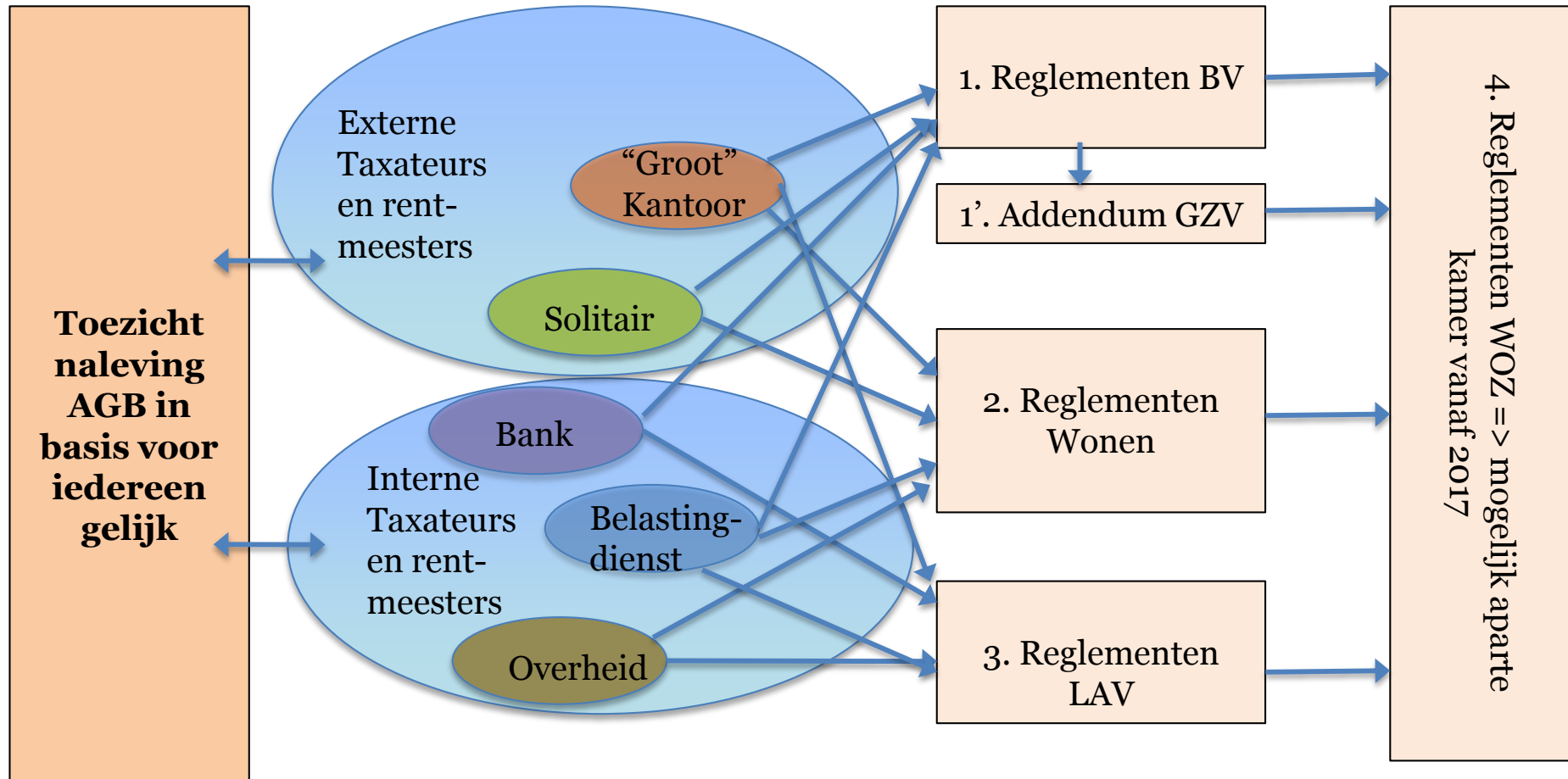
Basis voor Doorlopend Toezicht

- NRVT heeft (of gaat hebben) o.a. de volgende regels en reglementen vastgelegd:
 - Statuten
 - Algemene gedrags- en beroepsregels
 - Reglementen zakelijk vastgoed
 - Reglementen groot zakelijk vastgoed
 - Reglementen wonen
 - Reglementen Landelijk- en Agrarisch Vastgoed
 - Reglement Permanente Educatie (2016)
 - Reglement Doorlopend toezicht (Concept)
- Aansluitingsovereenkomst
- Statuten Stichting Tucht
 - Tuchtreglement

Reglementen WOZ
Kopreglement



Reglementen en Doelgroepen



Statutaire Doelstelling **NRVT** (art 3.1)

De stichting heeft ten doel in het kader van het publieke belang **bij objectieve en onafhankelijke professionele taxatiediensten:**

- a. het registreren van vastgoedtaxateurs in het register;
- b. de **handhaving** en **bevordering** van de **goede beroepsuitoefening** (daaronder begrepen **deskundigheid** en **vakbekwaamheid**) van de geregistreerde taxateurs;
- c. de **instandhouding** en **bevordering** van de **kwaliteit van de uitvoering** van het taxatieproces door geregistreerde taxateurs en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer,

en het verrichten van **alle verdere handelingen** die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe **bevorderlijk** kunnen zijn.



Statutaire Doelstelling Doorlopend Toezicht (art. 3.2)

- e) het (doen) opzetten en (doen) uitvoeren van een stelsel van doorlopend toezicht op de naleving door geregistreeerde taxateurs van:
- i. **deskundigheids -, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten**, alsmede
 - ii. de **kwaliteit van de uitvoering** van de professionele taxatiedienst, zoals onder meer neergelegd in de statuten, de algemene gedrags- en beroepsregels, de reglementen voor de (verschillende) werkkamers dan wel een specifiek reglement voor doorlopend toezicht.
- f) het (doen) **uitvoeren van (kwaliteits)onderzoeken** bij geregistreeerde taxateurs **mede naar aanleiding van signalen en meldingen** over (het ontbreken van) de naleving van de reglementen van de stichting (daaronder begrepen de algemene gedrags- en beroepsregels en de reglementen voor de verschillende) werkkamers.



Interpretatie kwaliteit vs kwaliteitsperceptie

- **Kwaliteitsperceptie** door de cliënt
 - kwaliteitsperceptie beïnvloed door hoogte waarde, snelheid en aandacht zoals de duur van de inspectie
- **Kwaliteit** in de ogen van NRVT
 - Indien de geregistreerde de Algemene Gedrag- en Beroepsregels en reglementen volgt - en indien nodig nader toegelicht heeft - is in principe sprake van voldoende kwaliteit
 - Over de hoogte van de vastgestelde waarden doet het NRVT geen uitspraak

Doorlopend Toezicht gericht op kwaliteit van taxatierapporten en totstandkoming



Draagvlak en aansluiting bij bestaand toezicht

- Inventarisatie van de eisen in de AGB en Reglementen (Oorspr. circa 400 meetpunten)
- Inventarisatie bestaande toezicht (NBA/Alg. Rekenkamer/Waarderingskamer/RICS)
- Interviews gericht op informatie en draagvlak met “grotere” taxatieorganisaties:
 - Intern Taxateurs
 - Belastingdienst en Rijksoverheid
 - Banken (ING en FGH)
 - Extern Taxateurs
 - Grote kantoren (JLL, DTZ, MVGM, Troostwijk, Savills, C&W, etc.)
 - Grotere rentmeesters (Gloudemans en Lorijn)
- “Validerende organisaties” – waar op kwaliteit wordt toegezien o.a.
 - NWWI
 - TMI
- Modelmatige waardebeoordeling
 - Calcasa
 - Office Rank; nu Geophy

Gesprekken en inventarisaties zijn in 2015 uitgevoerd



Doorlopend Toezicht

1. Stimulerend optreden als correctief controleur en in tweede instantie repressief.
(Vergelijkbaar met toezichtmodellen NBA, RICS en BFT) ⇔ handhaving + sturing
2. Professioneel Kritische Instelling van geregistreerde taxateurs (Balans tussen positieve en negatieve grondhouding)
3. Dubbele toetsing voorkomen door samenwerking (NWWI/RICS/TeGoVa (REV) etc. in aanwezige kwaliteitszorgsysteem; systeemtoezicht!

Dus: effectief en efficiënt Doorlopend Toezicht zowel gericht op **handhaving** als **sturing**



Doorlopend Toezicht in praktisch perspectief

- Onderscheid in Incidenten en Problemen (o.a. sturing middels educatie)
- Doelgroepgericht
- Ingezet als hulpmiddel aan taxateurs om kwalitatief beter te worden
- Sturen via permanente educatie mogelijk maken
- Gelijke monniken, gelijke kappen desondanks maatwerk DT op categorie taxateurs
- Regelen in reglement: Vermoedelijk strafbaar handelen klacht bij Tucht en OM.
- 1 waarschuwing => bij 2^e keer klacht bij Tucht (afhankelijk van de ernst al bij 1^e keer)

Kwaliteitscirkel

- Plan: Regelgeving opstellen
- Do: Taxateurs passen de regels toe
- Check: Handhaving middels DT
- Act: Sturing, opleiding, klacht



Ambitieniveaus 2016 en 2017

Fase 1: Ambitieniveau Reactief invoering en uitvoering in 2016 (invoering regelgeving)

1. Beoordeling melding/signaal aanvullend onderzoek:
 - Opvragen en beoordelen (betrokken) dossiers
 - Indien nodig onderzoek/audit ter plaatse waarbij getoetst wordt op naleving eisen NRVT
 - Beoordeling Melding/Signaal afweging a. Tucht b. Afwijzing melding
2. Toezicht en Toetsing aan de poort optimaliseren; toezicht op nieuwe toetreders NRVT
3. Toezicht op Permanente Educatie
4. Pilot 1
 - Opvragen en beoordelen taxatierapporten
 - Checklists opstellen voor diverse doelgroepen
 - Steekproefsgewijs Checklist verificatie
5. Taxateur stelt o.b.v. steekproef taxaties beschikbaar (in webbased omgeving):
 - Lijst met essentialia van opdrachten (soort object, omvang, doel taxatie, verzekering etc.).
 - Proef met uploaden taxatierapporten
 - Excessen direct signaleren en reageren
6. Toezichtproces in kaart brengen o.a. inventarisatie van ondersteuning en financiële onderbouwing



Ambitieniveaus 2017 en 2018

Fase 2 Ambitieniveau Actief (optimalisatie regelgeving)

1. Pilot 2: Taxateur registreert steekproefsgewijs (in webbased) omgeving:
 - Verklaring dat hij zijn werk conform reglementen en richtlijnen uitvoert.
 - Integriteit, deskundigheid, vakbekwaamheid (en bijv. PE).
 - Vragenlijst met essentialia van opdrachten (soort object, omvang, doel taxatie, verzekering etc.).
 - Integratie van de Checklist uit Pilot 1 in processen bij taxateurs BV en LAV
 - Steekproef onder taxateurs BV en LAV voor uploaden
 - Excessen direct signaleren en reageren.
 - Auditsysteem opzetten
2. Thematisch, steekproefsgewijs of indien nodig geacht onderzoek cq audit ter plaatse waarbij getoetst wordt op naleving eisen NRVT en werking van het kwaliteitssysteem.
3. Jaarplan (operationeel beleidsplan) opstellen, toetsen en uitvoeren

A AMBiTiON
B BELiEF
C CHANGE



Ambitieniveaus na 2018

Fase 3 Ambitieniveau Integraal (Herziening regelgeving)

1. Integraal Toezichtstelsysteem dat zoveel mogelijk geautomatiseerde toezicht houdt en risico analyses rapporteert
2. Taxateur registreert periodiek (in webbased) omgeving:
 - Verklaringen dat hij zijn werk conform reglementen en richtlijnen uitvoert.
 - Integriteit, deskundigheid, vakbekwaamheid (en bijv. PE)
 - Vragenlijst met essentialia van opdrachten (soort object, omvang, doel taxatie, verzekering etc.)
 - Integrale beoordeling van Integriteit, deskundigheid en vakbekwaamheid toetsen met web-based toets evt aangevuld met e-learning (operationeel)
 - Excessen direct signaleren en reageren
3. Taxateur levert periodiek inhoudelijke informatie aan:
 - Objectenlijst met opdrachten volgens voorgeschreven format
 - Taxatierapporten met de “NRVT” checklist door hem/haar ingevuld
4. Thematisch, steekproefsgewijs of indien nodig geacht onderzoek cq audit ter plaatse waarbij getoetst wordt op naleving eisen NRVT en werking van het kwaliteitssysteem
5. Effectieve audit organisatie die de praktijkprocessen onderzoekt, stimuleert en rapporteert
6. ISO gecertificeerd

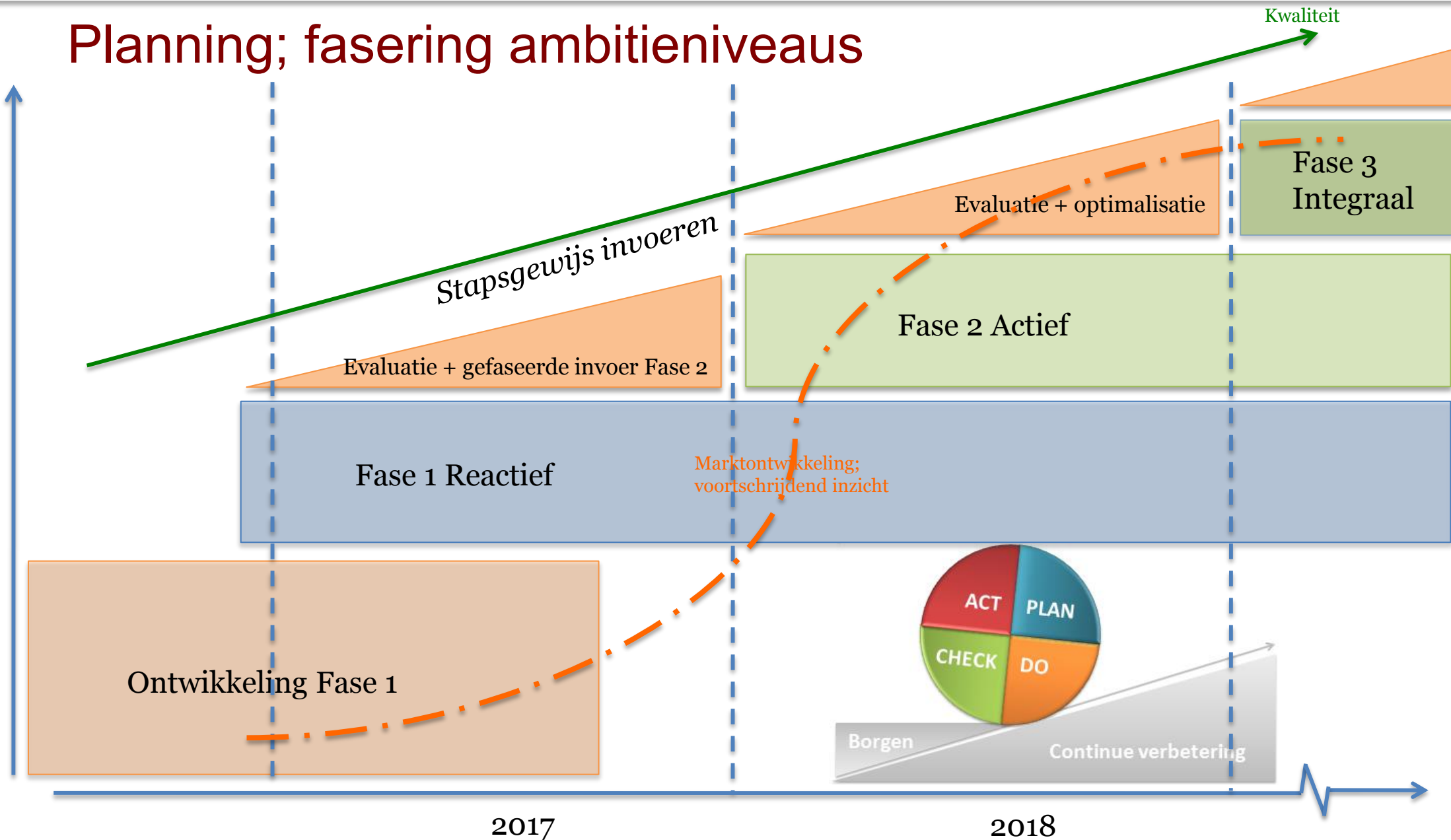
AMBITIE

NOU GEWOON

ALLES

Loesje

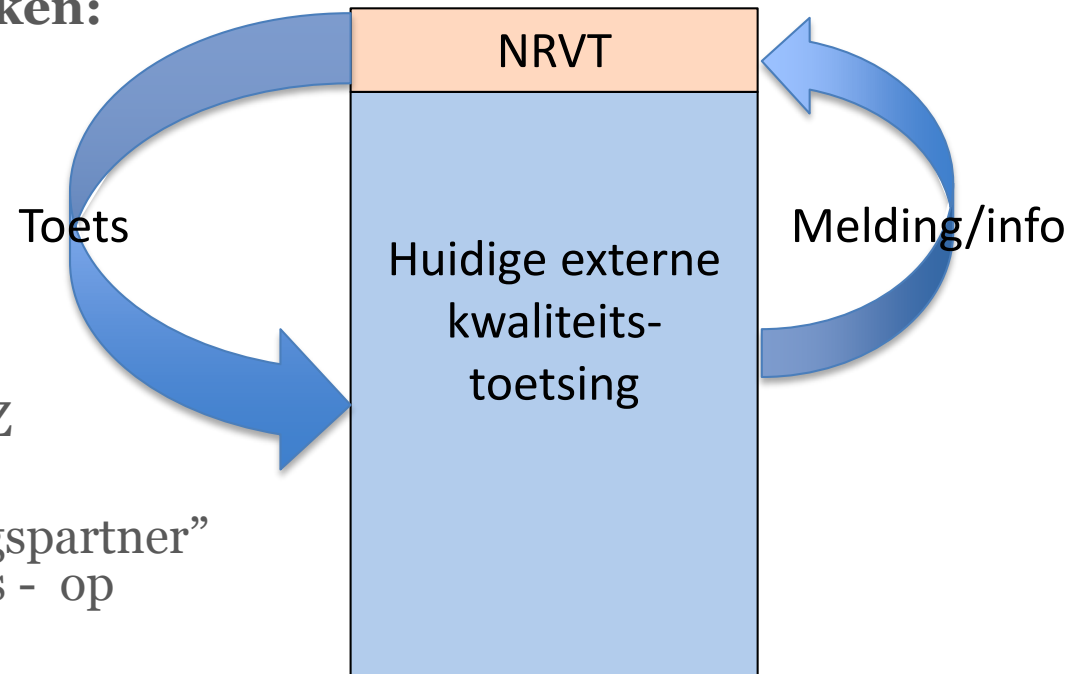
Planning; fasering ambitieniveaus



Het voorkomen van dubbele toetsing

Gebruik van huidige Kwaliteitsonderzoeken:

- Validatie instituten (VI's) (ca 5.500)
- RICS (Registered Valuers ca 200)
- TMI taxateurs (ca 450 taxateurs)
- REV taxateurs
- Grote kantoren (ISO, ISAE, vaak ook RICS) (= > systeemtoezicht)
- Waarderingskamer kaderstellend voor WOZ
- NRVT toetst de “uitvoerende samenwerkingspartner” en voert indien nodig – of steekproefgewijs - op individueel nivo aanvullend audits uit
- Voorwaarde: Wanneer uitvoerende organisatie onvolkomenheden waarneemt => ook melden bij NRVT mogelijk maken in het kader van geheimhouding.
- REV door brancheverenigingen op te zetten?



Actie: Nader overleg met organisaties over samenwerking is hiervoor nodig!

Waar staan we? Doorlopend Toezicht in Q4 2016

- Toezicht en Toetsing aan de poort (**Fase 1**)
 - => VOG
 - => 2 jaar werkervaring
 - => Dossierbeoordeling; aantonen betrokkenheid bij GZV taxaties
 - => Controle op opleiding
 - => GZV invoering meester/gezel situatie (4-ogen)
- Toetsing op Permanente Educatie (**Fase 1**)
 - => Controle op Puntenaantal en
 - => Controle op accreditatie opleidingen
 - => Informeren geregistreerde taxateurs
- Toezicht (Handhaving) (**Fase 1**)
 - => Uploaden van max 10 taxatierapporten in CRM is mogelijk
 - => Validatie instituten opdrachtvoorwaarden toegevoegd aan validatie
 - => Invoering Plausibiliteitsverklaring (BV/LAV) (4 ogen)
- Beoordeling melding of signaal
 - => Eerste meldingen en signalen ontvangen en in behandeling
- Communicatie (Sturing) (**Fase 1**)
 - => Nieuwsbrieven met doelgerichte onderwerpen





Van zelflerend naar zelfregulerend

- Websites, Social media, accountants, consumenten
- In Meester/Gezelsituatie bijvoorbeeld bij GZV
- 4 ogensystemen; plausibiliteittoetsing
- Door opdrachtgevers, zoals beleggers en banken (Meldingsplicht vs. geheimhouding) leidt in de basis tot een behandeling tucht
- Validatie instituten (NWWI etc.)
- RICS in het kader van kwaliteitsonderzoeken
- TMS/TMI
- Andere geregistreerde taxateurs (Meldingsplicht)
- Tijdens uitvoering doorlopend toezicht:

Zelflerend



Zelfregulerend

Besluitvorming Korte Termijn

- Overleg Expert Commissies
- Advies CR over plan DT gevolgd door bestuur NRVT
- Aanvang Pilot Project 1. Opvragen en beoordelen taxatierapporten
- Overleg uitvoerende samenwerkingsinstellingen
- Aandacht voor communicatie en draagvlak
- Toetsing aan de poort optimaliseren (o.a. GZV)





Vragen...?