

Notitie Doorlopend Toezicht

Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs

A Kralingseweg 225, 3062 CE Rotterdam
P Postbus 42530, 3006 DA Rotterdam

T 010 - 212 46 85
E info@nrvt.nl

I www.nrvt.nl
KVK 62274325

BANK NL69 ABNA 0462 1935 51
BTW NL8547.39.932.B01

Inhoud

1. Doorlopend Toezicht	3
2. Toezichtvisie	4
3. Proces kamer Bedrijfsmatig-/Grootzakelijk Vastgoed	5
3.1 Inventariseren en classificeren.....	5
3.2 Selecteren.....	5
3.3 Informeren Taxateur en informatie aanleveren.....	6
3.4 Audit.....	6
3.5 Rapporteren	6
3.6 Evaluatie en follow up.....	6
4. Proces kamer Wonen.....	7
5. Proces kamer WOZ.....	8
6. Proces kamer Landelijk Vastgoed	9

1. Doorlopend Toezicht

Met ingang van 1 januari 2016 is het NRVt als zelfregulerend orgaan voor de taxatie branche in Nederland opgericht. Naast het vaststellen van regelgeving heeft het NRVt het toezien op de naleving hiervan in haar missie, taken en beleid opgenomen. Als Stichting heeft het NRVt haar grondslag in haar statuten.

De basis van het toezicht wordt gelegd in de statutaire doelstelling van zowel het NRVt als van het Doorlopend Toezicht (DT) en vormt het primaire uitgangspunt bij het opzetten van het DT. Omdat hier telkens op zal worden teruggevalen worden deze doelstellingen en een verwijzing naar de betreffende artikelen relevant geacht en onderstaand aangehaald:

De statutaire doelstelling van het NRVt zoals omschreven in artikel 3.1 van de statuten luidt:

“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 geregistreeerde taxateurs;*
- c. de instandhouding en bevordering van de kwaliteit van de uitvoering van het taxatieproces door geregistreeerde 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.”

Meer specifiek is de statutaire doelstelling voor het DT in artikel 3.2 van de statuten benoemd. Dit artikel luidt als volgt:

- 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 (kwaliteit)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.*

Er zijn marktpartijen en organisaties die reeds een vorm van toezicht of toetsing uitvoeren op taxateurs en de door hen geproduceerde rapporten. Het NRVt streeft er in haar opzet naar om deze vormen van toezicht zoveel mogelijk te implementeren in het DT. Dat vergt toezicht op de betrokken organisaties en vergt eveneens gedegen service level agreements (bewerkingsovereenkomsten ivm gegevensuitwisseling in het kader van de Wet op de Persoonsbescherming) waarin heldere afspraken gemaakt worden over de toetsing op basis van de door NRVt gestelde normen.

Hierbij is het uitgangspunt dat een samenwerkingspartner (of gedelegeerd toezichthouder) te allen tijde dezelfde of betere naleving van de NRVT regelgeving kan borgen als het NRVT.

2. Toezichtvisie

Het NRVT heeft binnen haar visie op het DT drie pijlers geformuleerd:

1. Stimulerend optreden als correctief controleur en in tweede instantie repressief (vergelijkbaar met de toezichtmodellen van NBA, RICS en BFT) en gericht op zowel handhaving als op sturing.
2. Professioneel Kritische Instelling van geregistreerde taxateurs (Balans tussen positieve en negatieve grondhouding). Deze grondhouding is effectiever dan de houding dat alle taxateurs “goed” zijn, of alle taxateurs in de basis “fout” zijn.
3. Samenwerking zoeken met Validatie Instituten, RICS, TEGoVA et cetera om te voorkomen dat er dubbele toetsing plaatsvindt. Verder een vorm van effectief systeemtoezicht mogelijk maken bij kantoren met een effectief kwaliteitszorgsysteem zoals ISAE 3402.

Kwaliteit volgens het NRVT

Indien de geregistreerde de Algemene Gedrag- en Beroepsregels, de IVS en/of de EVS en de NRVT reglementen volgt is in principe sprake van voldoende kwaliteit. Het DT richt zich op de kwaliteit van taxatierapporten en totstandkoming daarvan. Over de hoogte van de vastgestelde waarden doet het NRVT geen uitspraak.

3. Proces kamer Bedrijfsmatig-/Grootzakelijk Vastgoed

Het NRVt schrijft voor dat taxateurs zich moeten houden aan de NRVt regelgeving, EVS, IVS en wetgeving. Dit is een omvangrijk pakket aan regels waarop in de toekomst inhoudelijk getoetst zal moeten worden. Het toetsingskader is beperkt tot naleving van de Algemene Gedrags- en Beroepsregels, Kamerreglementen en het PE reglement van de Professionele Taxatiedienst (PTD)

In 2015 is een eerste aanzet gemaakt met de opzet van het toezicht. Dit is met een groot aantal betrokken marktpartijen besproken en goedgekeurd door de Centrale Raad. Daarbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen reactief toezicht (op basis van signalen, klachten e.d.) en proactief toezicht (doorlopend toezicht (DT) op basis van steekproeven, risico analyse, omvang e.d.).

Daarnaast wordt er samenwerking gezocht met de RICS en TEGoVA ter voorkoming van dubbele toetsing. Van de RICS is bekend dat zij ook doorlopend toezicht houden op hun leden. TEGoVA heeft nog geen procedure ten aanzien van toezicht. Maar mocht dit in de toekomst alsnog worden opgetuigd, zullen wij ook met hen de samenwerking opzoeken.

Bij het doorlopen van het DT heeft het NRVt globaal de volgende processtappen onderscheiden.



3.1 Inventariseren en classificeren

De eerste stap in het proces is het versturen van vragenlijsten aan een selecte groep taxateurs op basis van een steekproef. Aan de hand van de uitkomsten van deze vragenlijsten wordt overgegaan tot de eerste (risico) classificaties.

In deze vragenlijst komen onder andere de volgende onderwerpen aan bod:

- Omvang kantoor
- Soort organisatie
- Aantal jaren RT
- Sector
- Aantal taxaties afgelopen jaar
- *Zie verder de bijlage*

3.2 Selecteren

Aan de hand van de uitkomsten van de steekproef worden risico classificaties gedefinieerd en bijbehorende profielen. Bij de selectie wordt allereerst naar risico profielen van taxateurs gekeken. Taxateurs met een laag risico kunnen een andere diepgang van het DT ondergaan dan taxateurs

met een hoog risico. Voor de risico classificatie hanteren wij in principe een schaal van 1-5 waarbij 1 een laag risico is, en 5 een hoog risico. 4 en 5 worden dan gezien als onaanvaardbaar hoog.

3.3 Informeren Taxateur en informatie aanleveren

De geselecteerde taxateur wordt benaderd met het verzoek om informatie aan te leveren. De gevraagde informatie bestaat uit een aantal volledige taxatiedossiers. De informatie wordt via het beveiligde NRVV-portal aangeleverd

3.4 Audit

De aangeleverde documenten worden gecontroleerd en beoordeeld op naleving van de NRVV regelgeving. Hoewel de focus ligt op het proces is een controle van de aangeleverde stukken relevant om inzicht te krijgen in de kwaliteit van de taxaties en het niveau van de taxateur.

Afhankelijk van de uitkomst van de Desk Audit kan een Field Audit tot de vervolgstappen behoren. Indien de aangeleverde informatie aanleiding geeft tot nader onderzoek, wordt er in overleg met de taxateur een afspraak gepland om gezamenlijk taxatiedossiers door te nemen.

Onderdeel van de audit is ook het controleren of de geregistreerde taxateur voldoet aan de vereisten van permanente educatie.

3.5 Rapporteren

Na meegewerkt te hebben aan een Audit (Desk of Field) vindt er altijd een zorgvuldige terugkoppeling plaats naar de taxateur waarbij de resultaten uit de audit zullen worden gedeeld. Daarbij worden niet alleen de verbeterpunten geformuleerd en besproken, maar ook de zaken die goed gaan worden gecommuniceerd.

De volgende classificaties worden aangehouden als uitkomst van de audit:

1. Goed
2. Voldoende; uw werk verdient beperkte aanpassing of verbetering
3. Onvoldoende; uw werk dient op vele vlakken te worden verbeterd
4. Ruimschoots onvoldoende; u wordt onder verscherpt toezicht geplaatst
5. Tuchtwaardig; het dossier wordt middels een klacht bij Stichting Tucht gemeld

3.6 Evaluatie en follow up

Indien er sprake is van classificatie 3 t/m 5 worden er concrete afspraken gemaakt met de taxateur. Deze verschillen van het verzoek tot opsturen van nieuwe taxaties ter beoordeling, tot het plannen van een tweede field audit in het kader van verscherpt toezicht.

4. Proces kamer Wonen

Parallel aan de ontwikkeling van het DT voor de kamer Bedrijfsmatig Vastgoed/Grootzakelijk Vastgoed is er gesproken met de validatie instituten (VI's) over de rol die zij kunnen vervullen bij het DT. De VI's valideren naar schatting 325.000 woning taxaties. Circa 75-80% van deze validaties gebeurt via het NWWI, oftewel circa 255.000 op jaarbasis.

Validatie instituten controleren in de basis of een waardering uitgevoerd is conform de STenV normeringen. Er wordt echter ook aansluiting gevonden bij de kamerreglementen Wonen. Het NWWI heeft zelf het initiatief genomen om in overleg te treden met het NRVt en haar validatie pakket uit te breiden met een opzet voor het controleren van de taxateurs op een aantal criteria uit de Algemene Gedrags- en Beroepsregels. Het gaat dan met name om:

- a. professioneel gedrag
- b. vakbekwaamheid
- c. integriteit
- d. objectiviteit en onafhankelijkheid
- e. zorgvuldigheid en transparantie
- f. vertrouwelijkheid

Waarbij niet elk criterium even goed te controleren is door een VI. Vertrouwelijkheid is zo'n criterium dat alleen te controleren is in de taxatiepraktijk van de taxateur zelf.

Om hierop te kunnen toezien heeft het NWWI 23 punten geformuleerd waarop de taxateur geranked kan worden. Er zijn wegingsfactoren aangebracht. Op basis van dit systeem kan voorzien worden in het Stoplicht systeem waarbij louter een uitspraak wordt gedaan over de risico categorie waarin een taxateur zich bevindt. Dat zegt dus nog niet dat de taxateur ook daadwerkelijk "slecht werk" levert.

Het NWWI heeft inmiddels een presentatie gegeven met de eerste resultaten. Er vallen op basis van de huidige criteria 150 taxateurs (ca 3%) in de categorie "Rood"; Hoog Risicoprofiel. Deze populatie kan gaan dienen voor de te nemen streekproef. Het vervolgtraject is vergelijkbaar met die van het DT voor de kamer BV/GZV. Daar waar de risico-inventarisatie bij de kamer BV/GZV wordt gedaan middels een enquête, wordt deze inventarisatie bij de kamer Wonen aangeleverd door de VI's.

Zoals bij de inleiding reeds is aangegeven zal er, om gebruik te kunnen gaan gebruiken van de gegevens aangeleverd door het NWWI, een Service Level Agreement moeten worden overeengekomen met het NWWI.

Omdat het NWWI veruit de meeste taxaties valideert, is het NWWI een interessante partner voor het NRVt op het gebied van Doorlopend Toezicht. Uiteraard zullen wij ook met de overige drie VI's een vergelijkbare samenwerking aangaan.

5. Proces kamer WOZ

Voor het doorlopend toezicht op de taxateurs in de Kamer WOZ zal er samengewerkt gaan worden met de Waarderingskamer. In haar doelstellingen 2015-2020 heeft de Waarderingskamer zich onder andere tot doel gesteld om in deze periode door middel van stimulerende toezichtinstrumenten er voor te zorgen dat de deskundigheid van alle WOZ-medewerkers niet meer ter discussie kan komen te staan.

Ook ziet de Waarderingskamer een ontwikkelende rol voor zichzelf weggelegd ten aanzien van de kwaliteit en van de WOZ-taxaties van niet-woningen. Zij stelt dat – mits goed onderbouwd – de WOZ-taxaties van niet-woningen wellicht als vertrekpunt kunnen dienen bij balanswaardering of bij de beoordeling van financieringsaanvragen. De Waarderingskamer zal haar toezicht op de kwaliteit van taxaties niet-woningen verder inrichten.

Kortom, alle reden om in goed overleg met de Waarderingskamer te komen tot een efficiënte samenwerking op het gebied van Doorlopend Toezicht.

6. Proces kamer Landelijk Vastgoed

Het proces voor deze kamer is nog niet uitgewerkt, maar het zal op hoofdlijnen overeenkomen met het proces voor BV/GZV.