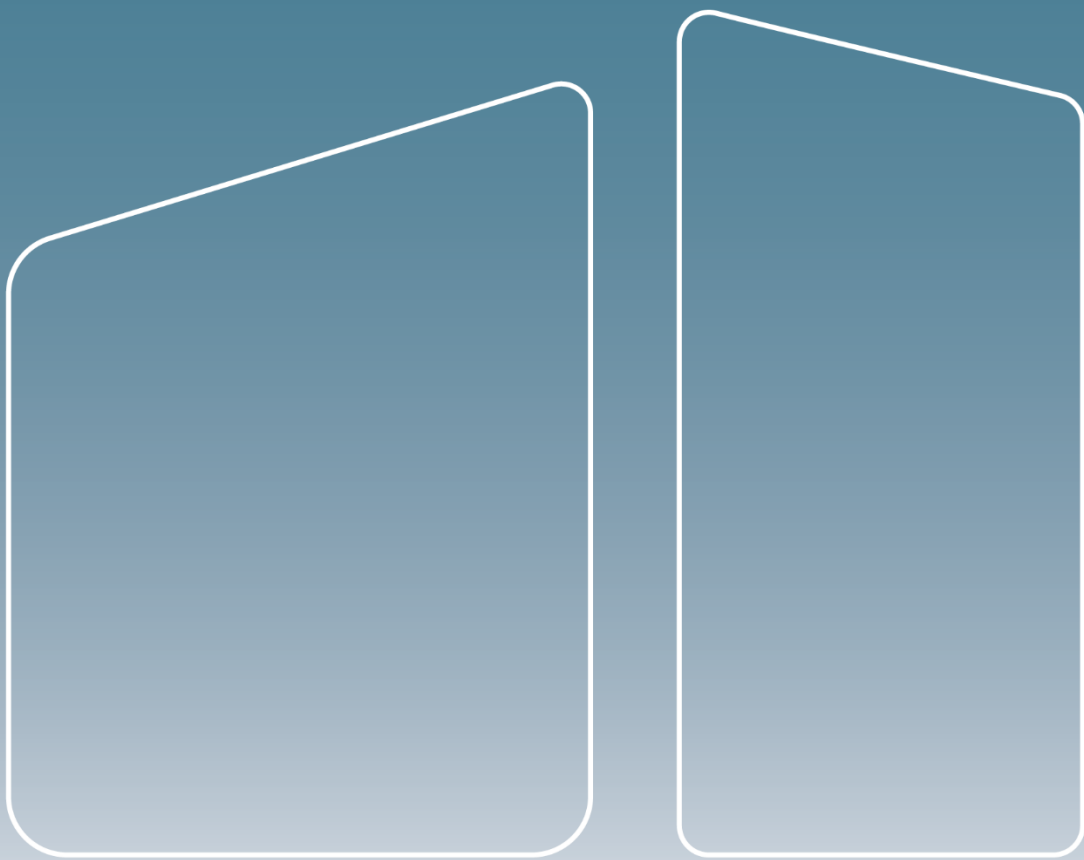


Toezicht en handhavingsbeleid door het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)



Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

Inleiding

Ieder jaar beoordelen taxateurs voor miljarden aan vastgoed, zoals woningen, kantoren, bedrijfspanden, ziekenhuizen en scholen. Aan- en verkoop van vastgoed gaat altijd over grote bedragen. Koopovereenkomsten en (hypothecaire) leningen worden op de vastgoedwaarderingen gebaseerd. Het is derhalve van groot belang dat vastgoedwaarderingen kwalitatief deugen en objectief tot stand komen. Daarom moeten ze worden uitgevoerd door gekwalificeerde, onafhankelijke taxateurs, die handelen op basis van erkende regels en richtlijnen.

Het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) registreert gekwalificeerde taxateurs en houdt toezicht op de kwaliteit van hun werk. NRVT bewaakt, waarborgt en bevordert de onafhankelijkheid, integriteit en kwaliteit van de Register-Taxateur en dient, als centraal register van vastgoedtaxateurs, het publiek belang van vastgoedwaarderingen.

Naast de verbetering van de kwaliteit van Register-Taxateurs beoordeelt het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) elk individueel taxatierapport. Zo zijn zowel de individuele Register-Taxateurs als de individuele taxaties onderwerp van toezicht. Ook het NWWI staat onder toezicht van NRVT.

In dit document wordt aangegeven hoe NRVT aan het toezicht en de handhaving vorm geeft.

Missie en taken van NRVT

NRVT heeft tot doel:

- a. het registreren van Kandidaten respectievelijk Vastgoedtaxateurs in het Register;
- b. de handhaving en bevordering van een goede beroepsuitoefening (daaronder begrepen deskundigheid en vakbekwaamheid) van de Register-Taxateurs;
- c. de instandhouding en bevordering van de kwaliteit van de uitvoering van het taxatieproces door Register-Taxateurs en het vertrouwen daarin in het maatschappelijk verkeer;
- d. het (doen) houden van toezicht op validatie-instituten (daaronder begrepen hun bedrijfsvoering) en op de naleving van toepasselijke regelgeving en de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomsten gesloten met NRVT en Register-Taxateurs,

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

Zij geeft aan b, c en d vorm door:

- het vaststellen van opleidingseisen en toelatingseisen voor de inschrijving in het Register en Kamers alsmede voor permanente educatie en examennormen voor (de toelating van) Register-Taxateurs;
- het vaststellen van eisen ten aanzien van het beroep van Register-Taxateur betreffende ethiek en integriteit waarbij een rol wordt vastgesteld voor de Register-Taxateur om ondermijning van de samenleving te herkennen en daarover te rapporteren;
- het (doen) accrediteren van opleidingen respectievelijk opleidingsinstituten;

- het opzetten van een stelsel van doorlopend toezicht op de naleving door de Register-Taxateur van de voor hem geldende regelgeving, alsmede op de uitvoering van de door hem uit te voeren taxaties (zie hieronder);
- het (doen) uitvoeren van (kwaliteits)onderzoeken bij Register-Taxateurs;
- het in stand houden van een Tuchtcollege en het (doen) uitvoeren van tuchtmaatregelen op grond van uitspraken van het Tuchtcollege;
- het ontwikkelen van en het toegankelijk maken van de nodige expertise voor het beroep van vastgoedtaxateur;
- het verstrekken van gegevens uit het Register aan belanghebbenden, voor zover rechtens toegestaan; en
- het opvragen van gegevens bij derden in het kader van doorlopend toezicht.

Doorlopend toezicht

Doorlopend Toezicht behelst het reguliere toezicht van NRVT op de Register-Taxateur waarmee wordt toegezien op de naleving van de geldende gedrags- en beroepsregels en reglementen van NRVT. NRVT controleert of Register-Taxateurs zich houden aan de ethische beroepsnormen en -waarden. Deze normen en waarden zijn vastgelegd in het [Reglement Gedrags- en Beroepsregels](#).

Daarnaast controleert NRVT of taxateurs zich houden aan de algemene regels, zoals vastgelegd in het [Reglement Kamers](#) en het [Reglement Definities](#).

NRVT vraagt op regelmatige basis en steekproefsgewijs informatie op bij alle Register-Taxateurs, bijvoorbeeld via een vragenlijst op het internet of extranet/Mijn NRVT. De informatie die het team Doorlopend Toezicht van NRVT verzamelt, wordt geanalyseerd en beoordeeld. Ook andere informatie, zoals gevolgde PE-opleidingen, wordt in deze controle meegenomen.

Het toezicht is, behalve op het naleven van de [gedrags- en beroepsregels en reglementen](#) in algemene zin, ook gericht op de werkwijze van Register-Taxateurs, zoals die blijkt uit rapporten, dossiers en taxaties. Daartoe voert NRVT steekproefsgewijs en risicogericht, audits uit. Dit kunnen deskaudits zijn (op basis van beschikbare documenten) of fieldaudits (ten kantore van de Register-Taxateurs). In 2020 is bijna 10% van alle taxateurs geaudit.

In de komende jaren voorziet NRVT een minimaal gelijkblijvend percentage audits. Bovendien worden specifiek in de Kamer Wonen in de periode 1 juli 2021 t/m 30 juni 2023 assessments afgenomen bij alle Register-Taxateurs waarbij de taxateur een aantal taxatierapporten, uitgebracht onder het model 20-21, zal moeten verdedigen tegenover een aantal assessoren.

NRVT-toezicht is overigens geen validatie van de vastgestelde waarde. De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit en onderbouwing ligt bij de Register-Taxateur.

Speerpunten gericht op verbetering van de kwaliteit van Register-Taxateurs zijn:

- Goede en gerichte (bij)scholing.
- Gerichte bewustwording door communicatie.
- Audits en assessments.

- Bestuurlijke en tuchtrechtelijke interventies bij geconstateerde afwijkingen.

Handhaving

NRVT wil middels een consistent interventiebeleid Register-Taxateurs die in gebreke zijn tot naleving bewegen en tegelijkertijd Register-Taxateurs die het goed doen dit ook laten weten. Handhaving gebeurt deels door bestuurlijk op te treden in de lichtere zaken dan wel door in ernstiger zaken de betreffende Register-Taxateurs aan het Tuchtcollege voor te dragen voor bestraffing.

NRVT heeft een interventiebeleid geformuleerd en dit inzichtelijk gemaakt in onderstaande handhavingsmatrix.

| Potentiële impact | | | | | | |
|--|---|---|---|---|---|---|
| <div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: red; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">O</div> <div style="background-color: orange; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">M</div> <div style="background-color: yellow; color: black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">R</div> <div style="background-color: green; color: white; padding: 5px;">G</div> </div> | ↑ | Groot | 1 Tucht Berisping | 2 Tucht Berisping en/of boete | 3 Tucht (Voorwaardelijke) Schorsing en/of boete | 4 Tucht Royement |
| | | Aanmerkelijk | 5 Aanwijzing Aanwijzing en aanbeveling met hertoetsing | 6 Tucht Waarschuwing | 7 Tucht Berisping en/of boete | 8 Tucht (Voorwaardelijke) Schorsing en/of boete |
| | | Beperkt | 9 Aanwijzing Coaching of het volgen van opleidingen | 10 Aanwijzing Aanwijzing en aanbeveling met hertoetsing | 11 Tucht Waarschuwing | 12 Tucht Berisping en/of Boete |
| | | Vrijwel nihil/ Verwaarloosbaar | 13 Aanbeveling Aanwijzing en Aanbeveling zonder hertoetsing | 14 Aanwijzing Coaching of het volgen van opleidingen | 15 Aanwijzing Aanwijzing en aanbeveling met hertoetsing | 16 Tucht Berisping |
| | | | Begrijpelijk/ Goedwillend | Vergissing | Onverschillig/ Geen Spijt | Intentioneel |
| | | | → Gedrag taxateur | | | |

Figuur 1: De handhavingsmatrix van NRVT

Streng en rechtvaardig

NRVT wil onder alle omstandigheden rechtvaardig zijn. Daarbij behoren ook de kernwaarden eerlijkheid en transparantie. Bij de beoordeling van overtredingen wordt zowel gekeken naar het gedrag van de Register-Taxateur als de mogelijke impact van de overtredingen. Dat betekent dat niet blind elke (vermeende) fout hard afgestraft wordt maar tegelijkertijd een – wellicht op het eerste gezicht relatief kleine - fout toch gesanctioneerd wordt vanwege de mogelijk grotere impact. Comply or explain is een belangrijk uitgangspunt bij de beoordeling van Register-Taxateurs. NRVT luistert naar de argumenten die vermeende overtreders inbrengen. Er zal meer begrip zijn voor Register-Taxateurs die een vergissing hebben gemaakt en streven naar herstel daarvan, dan voor taxateurs die blijven volharden in hun gedrag.

Interventiebeleid heeft een dynamisch karakter

De uitleg en interpretatie van de ernst van gedrag en impact is mensenwerk. Het interventiebeleid zoals vastgelegd in de handhavingmatrix is daarom alles behalve statisch van aard en is onderhevig aan veranderingen door voortschrijdende inzichten, onder andere door ontwikkelingen in regelgeving, maatschappelijke opvattingen en jurisprudentie.

Bestuurlijke interventies en tuchtrechtelijke sancties

Register-Taxateurs die niet meer dan een fout met beperkte potentiële impact hebben gemaakt maar zichtbaar willen verbeteren, zullen meestal alleen worden aangesproken door het bestuur van NRVT zelf. Het bestuur van NRVT kan daartoe aanwijzingen geven. Een aanwijzing is geen sanctie maar uitsluitend een bestuurlijke maatregel¹. Het is een dringende oproep tot verbetering, al dan niet gepaard gaande met een opleidingstraject en coaching. Er zijn geen directe consequenties aan verbonden voor de praktijkuitoefening van de Register-Taxateur. Er kan hertoetsing volgen waarna, bij opnieuw tegenvallende resultaten, alsnog de gang naar de tuchtrechter kan worden bewandeld. Alleen het Tuchtcollege - dat volledig onafhankelijk is van NRVT - kan sancties (straffen) opleggen. NRVT zelf legt dus geen sancties op.

Is de potentiële impact hoog of het gedrag intentioneel of aanmerkelijk in combinatie met onverschillig gedrag, dan zal het bestuur de tuchtrechter vragen om een sanctie op te leggen. Bij de beoordeling wordt ook nadrukkelijk gezien of overtredingen structureel zijn, recidive betreffen en/of cumulatief zijn. Is daar sprake van, dan zet NRVT in op zwaardere strafrechtelijke maatregelen. Een combinatie van bestuurlijk en sanctionerend optreden is mogelijk.

Tucht

NRVT draagt Register-Taxateurs die naar de mening van NRVT voor een sanctie in aanmerking komen met een voorstel voor sanctionering conform de handhavingmatrix voor aan het Tuchtcollege. Het staat het Tuchtcollege vrij om dat voorstel over te nemen of anders te oordelen.

Het Tuchtcollege bestaat uit drie personen, waarvan minimaal één persoon met grondige kennis van professionele taxatiediensten en minimaal twee leden met grondige kennis en ervaring binnen de rechterlijke macht en/of disciplinaire rechtspraak. Het Tuchtcollege oordeelt onafhankelijk.

Het Tuchtcollege zal de aangeklaagde Register-Taxateur om een schriftelijke reactie vragen. Vervolgens wordt een hoorzitting gepland.

Het Tuchtcollege kan de volgende maatregelen opleggen aan de taxateur, al dan niet voorwaardelijk:

- I. Waarschuwing
- II. Berisping
- III. Schorsing
- IV. Uitschrijving
- V. Ondertoezichtstelling, opleiding of educatie
- VI. Boete

Tegen een uitspraak van het Tuchtcollege is hoger beroep mogelijk.

Register-Taxateurs die geschorst of uitgeschreven zijn, zijn niet langer zichtbaar in het Register.