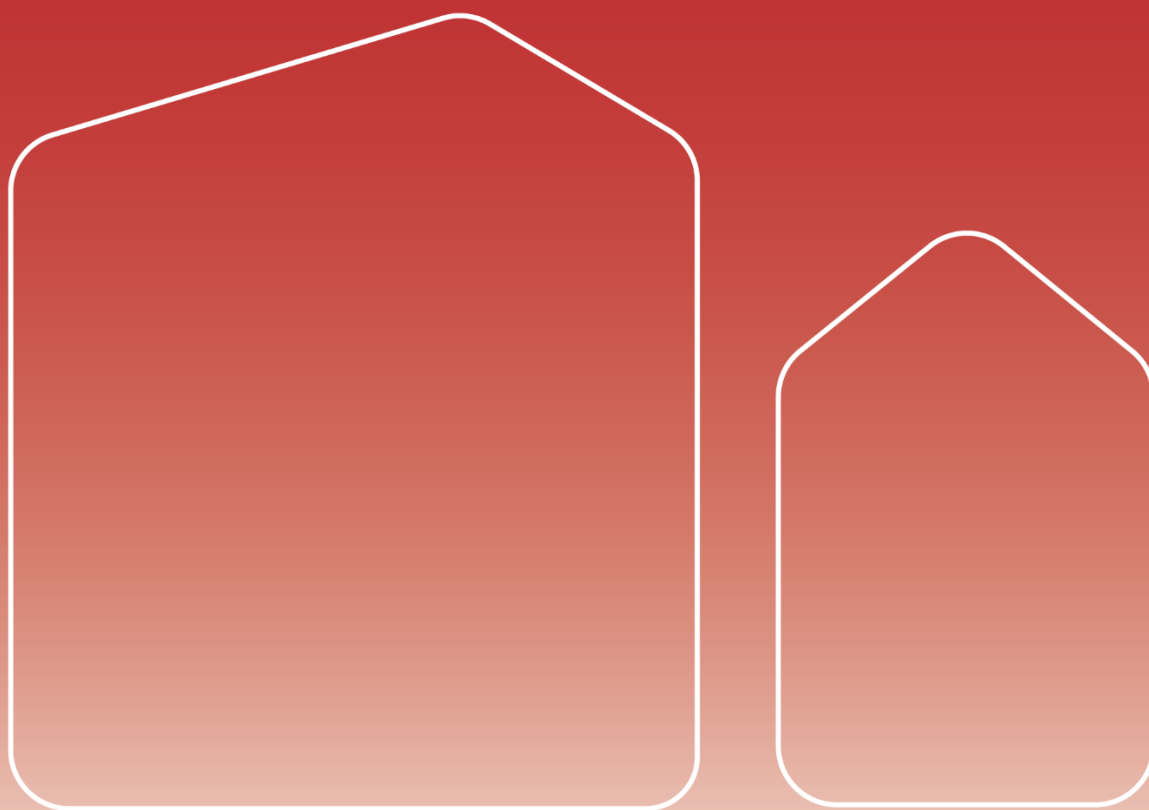


# Jaarverslag

## Doorlopend Toezicht 2022



Nederlands Register  
Vastgoed Taxateurs

## INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding	3
2 De beginselen van goed toezicht	5
3 Ontwikkelingen en algemene toelichting op 2022	7
4 Toezicht op Register-Taxateurs	9
4.1 Inleiding	9
4.2 Reactief toezicht	9
4.3 Proactief toezicht	11
4.4 Aandachtspunten uit audits	13
4.5 Opvolging: aanwijzingen en tuchtklachten	15
5 Toezicht op bureauwaarderingen	17
6 Toezicht op validatie-instituten	18
7 Toezicht op modelwaardeleveranciers	20
8 Conclusie en vooruitblik	21
8.1 Conclusie	21
8.2 Vooruitblik 2023	21

# DOORLOPEND TOEZICHT

## 1 Inleiding

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.

In het kader van dit publieke belang van vastgoedwaarderingen, heeft NRVT de volgende statutaire doelen: (a) het registreren van (aankomend) vastgoedtaxateurs in een 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; en (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 aansluitingsovereenkomsten die NRVT sluit met de Register-Taxateurs.

Deze statutaire doelstellingen worden behaald door niet alleen toelatingseisen te stellen voorafgaand aan inschrijving in het register en door permanente educatie te verplichten gedurende de registratie, maar ook door het hebben van een goed werkend handhavingssysteem. Gedurende het gehele jaar houdt NRVT dan ook toezicht op de manier waarop de Register-Taxateurs de geldende regelgeving naleven. Enerzijds reageert NRVT op signalen die het ontvangt, doorgaans via meldingen (ook wel reactief toezicht genoemd). Anderzijds selecteert NRVT Register-Taxateurs voor een audit of op basis van een periodieke steekproef, of aan de hand van bepaalde risicofactoren; gezamenlijk ook wel proactief toezicht genoemd.

Een aanzienlijk deel van de audits laat zien dat de Register-Taxateur zijn taxaties kwalitatief goed uitvoert en het taxatiedossier op orde heeft. Niettemin zijn er ook audits die aanleiding geven voor een vervolg. De individuele kwesties die opvolging behoeven, worden – na advies van de Commissie Toezicht te hebben ingewonnen – ter besluitvorming voorgelegd aan het Bestuur van NRVT. Bij dat gehele proces staat het adagium ‘streng en rechtvaardig’ voorop, waarbij de handhavingmatrix wordt gehanteerd.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> In 2020 heeft NRVT naar aanleiding van een advies van de werkgroep Taxaties, die stond onder voorzitterschap van het ministerie van BZK, zijn toezicht geïntensiveerd en strenger gemaakt. Zie verder ook: <https://www.nrvt.nl/toezicht/handhavingsbeleid>.

Figuur 1: de handhavingsmatrix van NRVT (2022)

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

Afhankelijk van de aard en ernst van de bevindingen en het gedrag en de opstelling van de Register-Taxateur, zal waar nodig een tuchtklacht worden ingediend. In andere gevallen wordt een aanwijzing (en aanbeveling) gegeven, die meestal wordt opgevolgd met een hertoetsing. In de aanwijzing worden op basis van de uitkomsten van de audit de aandachtspunten meegegeven aan de Register-Taxateur. Bij een hertoetsing worden nieuwe taxatierapporten en -dossiers opgevraagd. In algemene zin zal worden onderzocht in hoeverre die voldoen aan de regelgeving van NRVT. In het bijzonder zal niettemin ook worden onderzocht of de overtredingen uit de aanwijzing niet worden herhaald.

Dit jaarverslag is gewijd aan het Doorlopend Toezicht zoals NRVT dat heeft uitgeoefend in 2022. Na in paragraaf 2 en 3 nog enkele, meer algemene opmerkingen te hebben gewijd aan het toezicht, wordt in paragraaf 4 het toezicht behandeld zoals dat in 2022 is gehouden op de Register-Taxateurs. Een bijzondere variant daarvan, de eerste audits op de bureauwaarderingen, komt aan bod in paragraaf 5. Twee andere toezichtvormen komen daarna aan bod: namelijk het toezicht op validatie-instituten (paragraaf 6) en de ontwikkeling van een stelsel van toezicht op modelwaardeleveranciers (paragraaf 7). Dit jaarverslag wordt in paragraaf 8 afgesloten met een conclusie en een vooruitblik op 2023.

## 2 De beginselen van goed toezicht

NRVT heeft de beginselen van goed markttoezicht – geformuleerd door Margot Aelen<sup>2</sup> – ook de zijne gemaakt. In 2020 is begonnen met het incorporeren van deze beginselen in het toezicht voor zover dat nog niet het geval was, of voor zover dit verdere ontwikkeling behoeft. Dit is een proces (en deels ook een cultuuromslag) dat ook in 2021 en 2022 is doorgegaan.

Tabel 1: beginselen van goed markttoezicht

Effectief toezicht	Gelegitimeerd toezicht	Behoorlijk toezicht
Onafhankelijkheid	Accountability	Zorgvuldigheid
	Transparantie	Motivering
		Beginsel van redelijk handelende toezichthouder
		Handhavingsbeginsel
		Fair play-regels

In zijn doen en laten houdt NRVT maximaal rekening met deze principes, o.a. door:

### Effectief toezicht (onafhankelijkheid)

- Onafhankelijk toezicht te houden op de Register-Taxateurs, waarbij een groot belang wordt toegekend aan controle op een (mogelijke) *conflict of interest* tussen Register-Taxateur en auditor, en door uitbesteding van een deel van de audits aan een accountantskantoor (BDO);
- Een Raad van Toezicht, die o.a. nauw toeziet op een goede governance en het in control zijn van de organisatie.
- Advies van onafhankelijke partijen te vragen bij belangrijke en zwaarwegende onderwerpen, zoals de prestatiemeting van modelwaarden;
- Regelmatig stakeholders te consulteren over belangrijke onderwerpen; niet alleen met de Centrale Raad waar nodig, maar ook met andere stakeholders waar dit meerwaarde heeft (denk hierbij aan ministeries en andere toezichthouders);
- Externe partijen te betrekken bij de samenstelling van commissies, zoals bij de Commissie Regelgeving;

### Gelegitimeerd toezicht (verantwoording en transparantie)

- Een breed samengestelde Centrale Raad, die bijv. reglementen op voorstel van het Bestuur vaststelt en het recht van advies heeft over de jaarverslagen van NRVT;
- Voortdurend de dialoog met belanghebbenden op te zoeken als het gaat om onderwerpen die maatschappelijke impact (kunnen) hebben; het gaat dan niet alleen om de kwaliteit van taxaties, maar (bijv.) ook om de kosten van taxaties;
- Overleg met andere toezichthouders zoals AFM, ACM, DNB en de Ministeries van BZK en Financiën;

<sup>2</sup> Margot Aelen: Beginselen van goed markttoezicht (2014)

- Een zo groot mogelijke transparantie te betrachten via de veelbezochte website van NRVT:
  - In het register ingeschreven Register-Taxateurs kunnen via de website worden opgezocht;
  - De regelgeving van NRVT (en de EVS/IVS), de Praktijkhandreikingen, de Toelichting Objectiviteit & Onafhankelijkheid en het Model Taxatierapport Woonruimte met bijlagen zijn via de website raadpleegbaar;
  - Raadpleegbaar zijn ook de werkwijze van Doorlopend Toezicht, het handhavingsbeleid en de Handhavingsmatrix;
  - De jurisprudentie wordt op de website geanonimiseerd gepubliceerd, inclusief 'Lessen uit de praktijk';
  - Algemene Jaarverslagen en de Jaarverslagen Doorlopend Toezicht staan eveneens op de website;

### **Behoorlijk toezicht (zorgvuldige en redelijk handelende toezichthouder)**

- Het streng en rechtvaardig uitoefenen van het doorlopend toezicht:
  - Streng, omdat NRVT in beginsel handhavend optreedt bij een geconstateerde overtreding. Overigens niet alleen bij het proactieve toezicht dat NRVT uitoefent (audits). NRVT hecht namelijk ook veel waarde aan de meldingen die worden ingediend (reactief toezicht), en neemt die dan ook uiterst serieus;
  - De zwaarte van de opvolging wordt bepaald door het gedrag van de Register-Taxateur en de (potentiële) impact van de overtreding;
  - Rechtvaardig, omdat NRVT altijd oog houdt voor de specifieke omstandigheden van het geval;
- Veel tijd en aandacht te besteden aan het toelichten aan de Register-Taxateur waar de (eventuele) auditbevindingen uit bestaan, duidelijk te maken in hoeverre de hoor en wederhoor van invloed is op die bevindingen en waarom het Bestuur van NRVT al dan niet besluit opvolging te geven aan de bevindingen;
- NRVT heeft een Commissie Toezicht in het leven geroepen. Ten behoeve van interne *checks and balances* is deze commissie geplaatst tussen het Bureau (Doorlopend Toezicht) en het Bestuur. De commissie bestaat uit minstens drie leden, met de directeur van het Bureau als voorzitter. De Commissie Toezicht adviseert het Bestuur over (al dan niet) op te leggen aanbevelingen en of (al dan niet) in te dienen tuchtklachten.

### 3 Ontwikkelingen en algemene toelichting op 2022

Waar afgelopen jaren in het teken stond van bouwen, opschalen en de verbetering van kritische processen, is 2022 een jaar van doorontwikkeling en verdere verfijning geweest. In 2022 waren er twee pieken voor wat betreft de uitnodiging van taxateurs voor een audit: in de zomerperiode en oktober-november.

Veel aandacht en tijd is gegaan naar de bureauwaarderingen en desktoptaxaties. In 2021 heeft NRVT beide “taxaties op afstand” mogelijk gemaakt en het toezicht op het gebruik hiervan door de Register-Taxateur in zijn regelgeving opgenomen. Over de periode juni tot en met december 2022 zijn als logisch vervolg hierop auditgesprekken afgenomen bij de betrokken Register-Taxateurs.

Om zorgvuldigheid en consistentie te waarborgen heeft NRVT hier zoveel als mogelijk gewacht tot de meeste auditgesprekken waren afgerond, alvorens opvolging te geven aan de audits en daarover te communiceren naar de buitenwereld. Mogelijk heeft een enkele Register-Taxateur dit ervaren als een lange doorlooptijd. Zorgvuldigheid stond evenwel voorop. In ruim zes maanden tijd heeft NRVT de relatief nieuwe regelgeving met betrekking tot de bureauwaardering voor het eerst gehanteerd in de betreffende audits, daarover op individuele basis teruggekoppeld en de eerste aanzet gegeven voor een algemeen plan voor de toekomst. Zie hierover verder hoofdstuk 5 van dit Jaarverslag Doorlopend Toezicht.

#### **Personele bezetting**

NRVT heeft in 2022 gekampt met een structureel tekort van twee medewerkers. Desalniettemin heeft de afdeling Doorlopend Toezicht ruim 900 audits kunnen verrichten, een gelijk aantal audits als in 2021, waarover hierna uiteraard meer.

#### **Externe auditoren**

Dat heeft wel flexibiliteit en creativiteit gevergd van het hele Bureau. Waar in eerdere jaren een aanzienlijk deel van de desk audits werd verricht door de interne auditoren van NRVT, is een groot deel daarvan in 2022 uitbesteed aan externe auditoren, zowel externe auditoren uit de ‘eigen’ poule van NRVT als externe auditoren die werkzaam zijn bij het accountantskantoor BDO.

#### **Eenduidige en toegankelijke werkwijze**

Omdat de afgelopen jaren is geïnvesteerd in de ontwikkeling van het online auditplatform Smile, hebben wij daar in 2022 met genoeg gebruik van kunnen maken.

Op de eerste plaats is Smile in 2022 gebruikt voor de field audits. Het platform biedt de mogelijkheid tot (i) online dossiervorming, (ii) rechtstreekse communicatie met de taxateur vanuit het platform, (iii) het bewaken van termijnen, met automatische herinneringen, (iv) het opstellen van auditrapportages, en (v), met een druk op de knop, het genereren van de auditrapporten, zowel in concept als in definitieve vorm. Bovendien is Smile in 2022 gebruikt voor de verwerking van meldingen. Met ingang van 2023 zullen ook de desk audits worden verwerkt in Smile.

In 2022 is veel aandacht besteed door het team Doorlopend Toezicht om, in overleg met de externe auditoren, zo zuiver en eenduidig mogelijk te rapporteren. Daar wordt met de individuele auditoren veel over gesproken, maar in 2022 zijn ook weer twee auditorenbijeenkomsten georganiseerd. De laatste kon fysiek plaatsvinden, dit naar tevredenheid van zowel NRVT als de auditoren zelf. Het was buitengewoon prettig om elkaar (weer) in het echt te kunnen zien en met elkaar ervaringen en tips te kunnen uitwisselen.



## 4 Toezicht op Register-Taxateurs

### 4.1 Inleiding

Hiervoor kwam al aan bod dat NRVT in 2022 nagenoeg evenveel audits heeft uitgevoerd als in 2021. In deze paragraaf wordt inzicht geboden in hoe deze aantallen precies zijn opgebouwd. Allereerst komt het reactief toezicht aan bod (meldingen, paragraaf 4.2). Vervolgens wordt uitgebreider ingegaan op het proactief toezicht dat in 2022 is gehouden; namelijk de desk audits en de field audits (paragraaf 4.3). Daarna volgt een schets van de aandachtspunten die in 2022 uit de audits zijn voortgekomen (paragraaf 4.4). Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een overzicht van de opvolging die in 2022 is gegeven aan bevindingen uit de audits (paragraaf 4.5).

### 4.2 Reactief toezicht

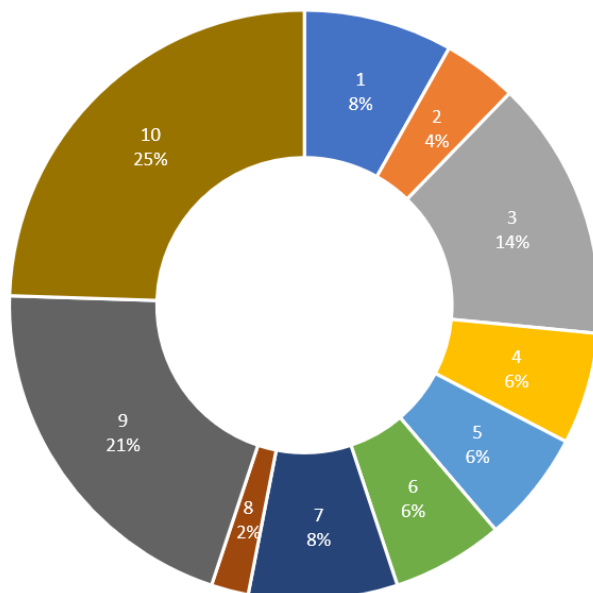
In totaal heeft Doorlopend Toezicht in 2022 meldingen over 52 Register-Taxateurs afgerond. In sommige meldingen wordt in één keer een melding ingediend over twee of drie Register-Taxateurs. In 2022 ontving Doorlopend Toezicht 16 meldingen over 22 Register-Taxateurs; de meldingen over de overige 30 Register-Taxateurs zijn vóór 2022 zijn ingediend. Van de 16 genoemde meldingen uit 2022 zijn er 14 afgerond, twee zijn nog in behandeling.

Hieronder is een overzicht opgenomen van de volgende onderwerpen die centraal stonden in de ontvangen meldingen:

1. Eerdere betrokkenheid Register-Taxateur zonder dit te vermelden;
2. Niet-toegestane combinatie van makelen en taxeren;
3. Object niet fysiek opgenomen door de Register-Taxateur die het taxatierapport heeft ondertekend;
4. Onderbouwing van de waarde is onvoldoende c.q. niet navolgbaar;
5. Oneens met de waarde;
6. Wenswaarde;
7. Plausibiliteitsverklaring ontbreekt;
8. Tarief van de Register-Taxateur is afhankelijk van de getaxeerde waarde;
9. Waardeverklaring c.q. verkort rapport;
10. Overig (bijv.: in een taxatierapport is een verkeerde bestemming opgenomen, een taxatierapport is uitgebracht door niet-Register-Taxateur, een taxatierapport waarin meerdere van bovengenoemde zaken zouden misgaan, en een melding over zeer onprofessioneel gedrag).

Figuur 2: percentueel overzicht van het (voornaamste) onderwerp van meldingen

### Onderwerpen van meldingen



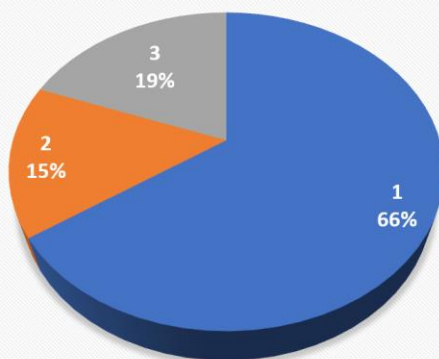
Toelichting: de cijfers (1 t/m 10) corresponderen met het overzicht op de vorige pagina.

### Opvolging in 2022 afgeronde meldingen

Van de in 2022 afgeronde meldingen hebben 34 meldingen geen nader onderzoek gekregen. Die zijn bijvoorbeeld afgehandeld per brief of per telefoon. Daarentegen hebben 18 meldingen wel een nader onderzoek gekregen in de vorm van een desk en/of field audit. Van deze meldingen hebben er 8 geresulteerd in een aanwijzing en hebben er 10 geleid tot indiening van een tuchtklacht.

Figuur 3: opvolging van de in 2022 afgeronde meldingen

### Opvolging afgeronde meldingen in 2022



Toelichting: (1) geen nader onderzoek, (2) nader onderzoek dat heeft geleid tot een verzoek om oplegging van een aanwijzing, en (3) nader onderzoek dat heeft geleid tot een verzoek om indiening van een tuchtklacht.

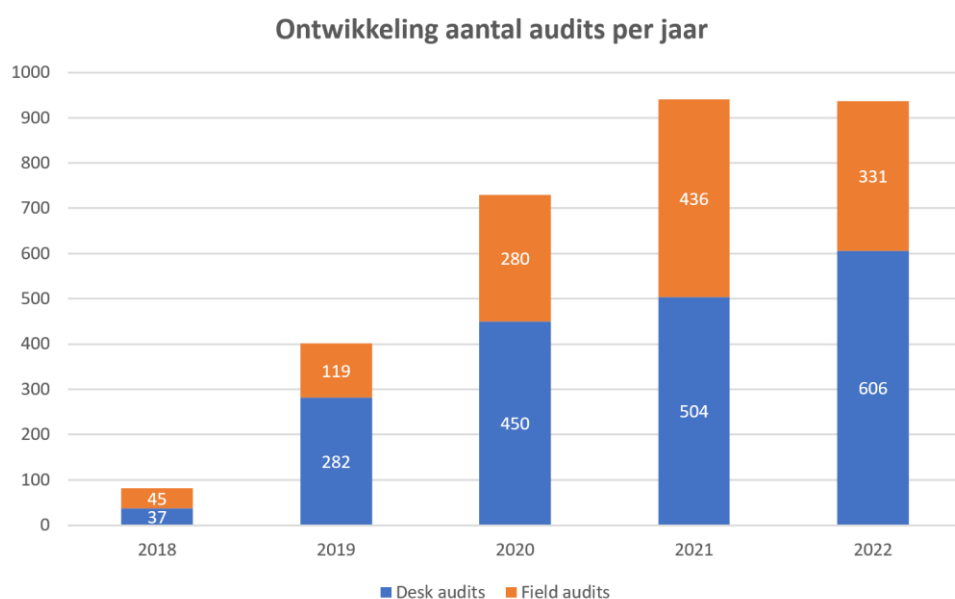
## Auditplatform Smile

Waar in 2021 de eerste field audits zijn verwerkt in het online auditplatform Smile, zijn eind 2021 ook de eerste meldingen ingevoerd en verwerkt via Smile. In 2022 zijn alle nieuwe meldingen via Smile verwerkt. Dit naar grote tevredenheid van Doorlopend Toezicht, al is er ruimte voor verfijning van het systeem ten behoeve van de meldingen.

### 4.3 Proactief toezicht

In 2022 heeft NRVT het streven gehaald om ruim 900 audits uit te voeren. Uiteindelijk zijn er 937 audits uitgevoerd. Voor 2022 was het doel om 550 desk audits uit te voeren en 350 field audits. Uiteindelijk zijn er 606 desk audits uitgevoerd en 331 field audits.

Figuur 4: ontwikkeling aantal audits per jaar



Tabel 2: aantal audits per kamer, en aantal audits intern en extern verricht

Type	Kamers															Totalen
	Wonen			BV			GZV			LAV			WOZ			
	I	E1	E2	I	E1	E2	I	E1	E2	I	E1	E2	I	E1	E2	
<b>Desk audit</b>	61	228	100	39	83	0	3	5	50	11	26	0	0	0	0	606
<b>Subt. desk</b>	389			122			58			37			0			
<b>Field audit</b>	0	50	122	0	81	45	0	8	6	0	18	0	0	1	0	331
<b>Subt. field</b>	172			126			14			18			1			
<b>Totalen</b>	<b>561</b>			<b>248</b>			<b>72</b>			<b>55</b>			<b>1</b>			<b>937</b>

Toelichting: "I" staat voor audits verricht door interne auditoren, "E1" voor audits door externe auditoren uit de NRVT-poule, en "E2" voor audits verricht door externe auditoren van het accountantskantoor

## Desk audits

Ingevolge het Reglement Doorlopend Toezicht heeft een desk audit in principe twee uitkomsten: (i) nader onderzoek is niet nodig, of (ii) nader onderzoek is benodigd omdat dit gewenst of noodzakelijk is. Indien naar aanleiding van een desk audit wordt geconcludeerd dat nader onderzoek nodig is, betekent dat er vragen zijn. Het hoeft niet per definitie te betekenen dat in de desk audit overtredingen zijn vastgesteld. Nader onderzoek betekent dat een field audit zal worden georganiseerd.

In het volgende figuur is de opbouw weergegeven van de uitkomsten van de desk audits die in 2022 zijn uitgevoerd: 50% van de desk audits behoefde geen nader onderzoek, 46% wel. In 2021 behoefde 51% van de desk audits geen nader onderzoek, en 47% wel. Dat zijn ongeveer dezelfde verhoudingen als men 2022 vergelijkt met 2021. Een verschil is dat in 2021 2% van de desk audits heeft geleid tot een tuchtrechtelijk vervolg. In 2022 heeft geen van de desk audits rechtstreeks geleid tot een tuchtrechtelijk vervolg.

Figuur 5: uitkomsten desk audits



In 2022 is in 4% van de desk audits sprake van een “blanco resultaat”, in die gevallen zijn wel documenten bekeken, maar heeft de desk audit (nog) niet geleid tot een uitspraak over wel of niet een nader onderzoek. In veel gevallen daarbij is uitstel verleend naar komend jaar, bijv. in verband met een ernstige c.q. langdurige ziekte.

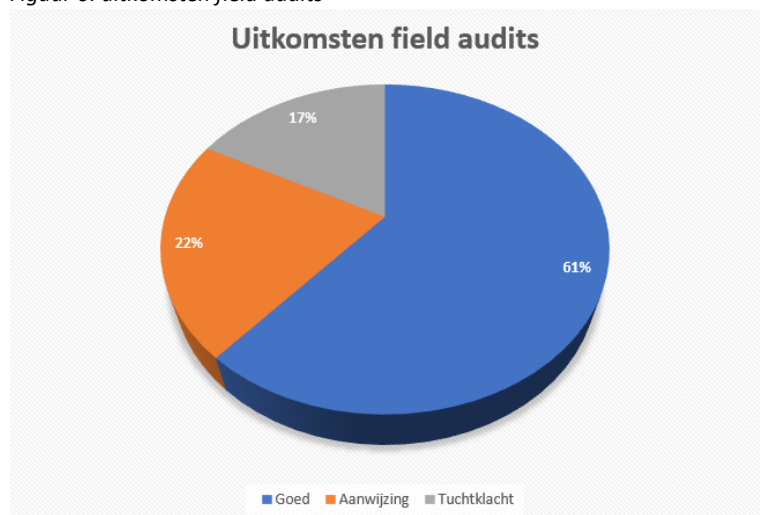
In 2022 was overigens sprake van 12 heraudits, geen van deze audits heeft een tuchtrechtelijk vervolg gekregen.

## Field audits

Van de 350 voorgenomen field audits, zijn er uiteindelijk 331 daadwerkelijk verricht in 2022. Van deze verrichte audits zijn 175 audits uitgevoerd door BDO, waaronder ook de 25 die onderdeel waren van het onderzoek naar de bureauwaardering. Van die taxateurs zijn zowel fysieke taxatierapporten bekeken, als hybride taxatierapporten (waarover meer in hoofdstuk 5). De overige 158 field audits zijn uitgevoerd door de externe auditoren uit de NRVV-poule.

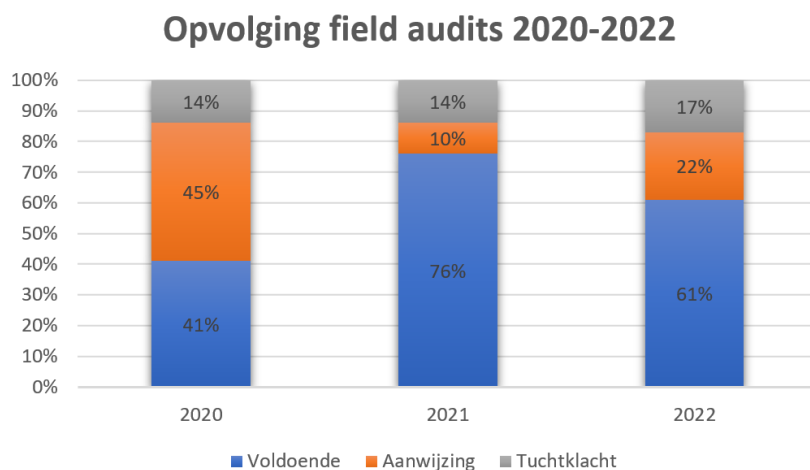
Hieronder is een overzicht opgenomen van de soorten uitkomsten van field auditsrapporten en de verhouding tot het geheel (op basis van de bekende uitkomsten per 1 maart 2023).

Figuur 6: uitkomsten field audits



Van de 331 uitgevoerde audits is in 61% geconstateerd dat de Register-Taxateur de taxaties en dossiervorming op orde had. Dat is minder dan vorig jaar. In 2021 was namelijk 76% van de field audits voldoende en in 2020 41%. Waar in 2021 10% van de field audits leidde tot het voorstel om een aanwijzing op te leggen, was dat in 2022 22% (in 2020: 45%). Waar in 2021 14% van de field audits leidde tot het voorstel om een tuchtklacht in te dienen, was dat in 2022 17% (in 2020: 14%). Een en ander kan als volgt schematisch worden weergegeven:

Figuur 7: procentuele verdeling opvolging field audits over de jaren 2020, 2021 en 2022



#### 4.4 Aandachtspunten uit audits

Uit voorgaand overzicht blijkt dat de volgende bevindingen veelvuldig voorkomen: (i) ontbrekende referenties c.q. referentieanalyse, (ii) een onvoldoende (navolgbare) referentieanalyse, (iii) ontbrekende opdrachtdocumentatie in de taxatiedossiers, (iv) ten onrechte ontbrekende plausibiliteitsverklaringen, en (v) ontbrekende onderbouwing van rendementen.

NRVT heeft deze bevindingen vergeleken met de kerntaken van de Register-Taxateur, zoals deze zijn omschreven in het 'Beroepscompetentieprofiel Register-Taxateur':<sup>3</sup> contracteren, rechercheren, analyseren, waarderen, rapporteren en archiveren. Opvallend is dat de conclusie kan worden getrokken dat, zodra het "misgaat", dit meestal de kern van de werkzaamheden van de Register-Taxateur betreft: op een navolgbare wijze de (totstandkoming van de) getaxeerde waarde onderbouwen (kerntaken 'waarderen'<sup>4</sup> en 'rapporteren'<sup>5</sup>). Ofwel er zijn bevindingen ten aanzien van het hanteren van referenties en de analyse daarvan, ofwel er zijn bevindingen over het gebruik van rekenmodellen en de onderbouwing van rendementen (overigens betreft het soms ook een combinatie van beide soorten bevindingen).

Verder vallen twee categorieën bevindingen op waar regelgeving en jurisprudentie duidelijk over zijn: het ontbreken van plausibiliteitsverklaringen en het uitbrengen van waardeverklaringen c.q. verkorte rapporten. Met name ten aanzien van de waardeverklaringen is al geruime tijd bekend en duidelijk dat deze niet zijn toegestaan. Al vanaf de oprichting van NRVT in 2016, is hier namelijk over gecommuniceerd,<sup>6</sup> maar ook bijvoorbeeld in 2017,<sup>7</sup> 2019,<sup>8</sup> 2020,<sup>9</sup> en 2022<sup>10</sup> heeft NRVT in nieuwsberichten aandacht besteed aan het onderwerp.

Een ander aandachtspunt dat uit de audits is gebleken, is dat Register-Taxateurs bij het hanteren van taxatiemodellen en -tools zichzelf altijd kritisch moeten blijven opstellen. NRVT ziet grote verschillen in dat gebruik. Enerzijds zien we bijzonder magere rapporten, waarbij iedere vorm van onderbouwing en zelfwerkzaamheid ontbreekt. Anderzijds kan het gebruik van modellen en tools leiden tot "voorbeeldrapporten", waarbij de combinatie van een kundige taxateur en softwarematige ondersteuning leidt tot een resultaat dat groter is dan de som der delen.

Weer een ander aandachtspunt is het taxeren van woningen in verhuurde staat, waarvoor vaak gevalideerde woningrapporten worden gebruikt. In de meeste gevallen wordt hierbij gewerkt met een relatief simpel voorbeeld van een rendementsberekening. In sommige gevallen valt de scherppte zijdens de Register-Taxateur voor de (bijzondere) omstandigheden van het geval zo goed als geheel weg. De huurprijs wordt simpelweg ingevuld, en daar blijft het bij. Iedere vorm van maatwerk of toelichting ontbreekt in deze gevallen ten aanzien van bijvoorbeeld rentepercentages, de staat van de woning, terugkerende lasten en rendementen.

Tot slot valt op dat in audits slordigheden aan het licht komen. In de meeste gevallen is in de audit niet komen vast te staan dat deze slordigheden een materieel effect hebben gehad op de waarde.

---

<sup>3</sup> <https://www.nrvt.nl/cms/public/files/wp-content/2018/10/Beroepscompetentieprofiel-Register-Taxateurs.pdf?bf9654364e>.

<sup>4</sup> Referentiekenngetallen vaststellen met betrekking tot het te taxeren object, waarderingsmethode kiezen, waarderingsmethode toepassen, en waarde vaststellen.

<sup>5</sup> O.a.: Rapportage opstellen & onderbouwen, rapportage controleren & laten controleren, en rapportage vastleggen & presenteren.

<sup>6</sup> <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/nieuwsbrief-12-juli-2016>.

<sup>7</sup> <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/nieuwsbrief-8-maart-2017>.

<sup>8</sup> <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/mag-u-als-register-taxateur-een-waardeverklaring-afgeven>.

<sup>9</sup> <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/lessen-uit-de-praktijk-6-een-waardeverklaring-afgeven>.

<sup>10</sup> <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/waarom-geen-waardeverklaring>, zie ook: <https://www.nrvt.nl/over-nrvt/nieuws/mag-u-als-register-taxateur-een-waardeverklaring-afgeven>.

## 4.5 Opvolging: aanwijzingen en tuchtklachten

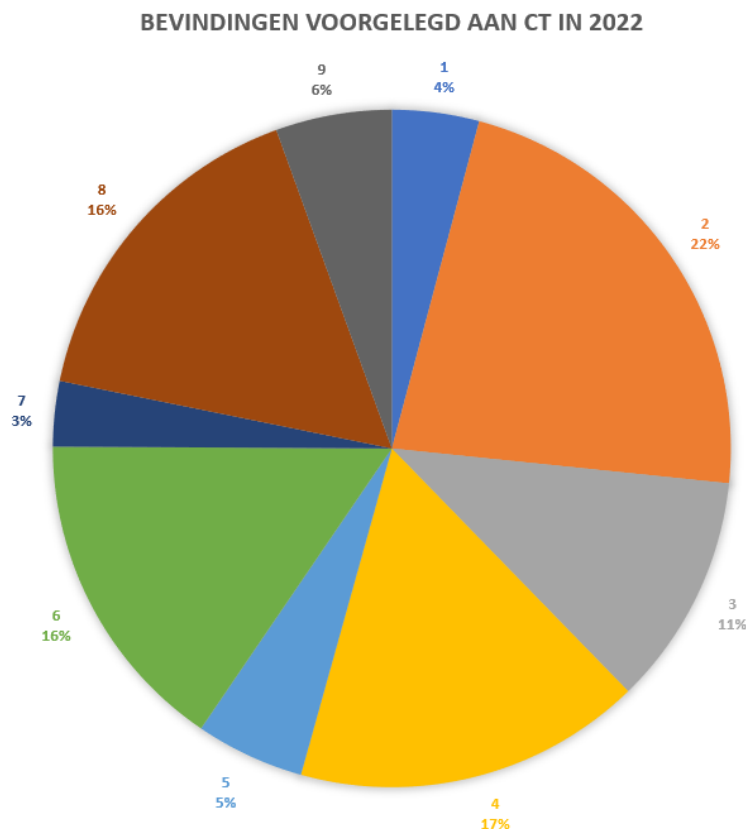
In 2022 zijn in de Commissie Toezicht de resultaten van 70 field audits behandeld waarbij uiteindelijk een aanwijzing is voorgesteld aan het Bestuur. Daarnaast heeft de Commissie Toezicht in 2022 in 34 gevallen het advies gegeven aan het Bestuur om een tuchtzaak aanhangig te maken jegens de betreffende Register-Taxateurs. Deze adviezen zijn integraal overgenomen door het Bestuur.

Voor zowel de adviezen over aanwijzingen als de adviezen over tuchtklachten, geldt dat hier nog field audits uit 2021 bij zaten. Tegelijkertijd zijn nog niet alle resultaten van de field audits in 2022, waar hoogstwaarschijnlijk een vervolg aan wordt gegeven, behandeld in de Commissie Toezicht.

Van de resultaten van de field audits die in 2022 zijn voorgelegd aan de Commissie Toezicht, valt op dat in de onderzochte taxatierapporten c.q. -dossiers, de volgende onderwerpen regelmatig terugkomen:

1. Fouten in het rekenmodel (rekenfouten, ontbrekende onderbouwing van c.q. toelichting op het gehanteerde model);
2. Referentieanalyse ontbreekt dan wel referenties ontbreken in het geheel zonder een bevredigende toelichting daarvoor (koop-, huur- en beleggingsreferenties);
3. Referentieanalyse onvoldoende (bijv. geen transactiedatum opgenomen voor de referenties of te summier uitgebreide objecten met elkaar vergeleken);
4. Plausibiliteitsverklaring ontbreekt;
5. Waardeverklaring c.q. verkort rapport afgegeven;
6. Opdrachtdocumentatie ontbreekt in het taxatiedossier;
7. Bevindingen t.a.v. objectiviteit en onafhankelijkheid (bijv.: voor familie taxeren, niet vermelden c.q. toelichten eerdere betrokkenheid, honorarium afhankelijk van de getaxeerde waarde);
8. Onderbouwing van rendementen ontbreekt (bijv. BAR / NAR);
9. Bijzonder uitgangspunt fout toegepast(uit taxatierapport blijkt dat het concept verkeerd wordt toegepast, vaak in combinatie met het niet-taxeren van de waarde zowel met als zonder het bijzondere uitgangspunt zonder dit adequaat toe te lichten).

Figuur 8: bevindingen uit field audits zoals voorgelegd aan de Commissie Toezicht in 2022



Toelichting: de cijfers (1 t/m 9) corresponderen met het overzicht op de vorige pagina.

### Overname ingetrokken klacht en overname hoger beroep

NRVT is bevoegd om, ook als het geen procespartij is geweest, in hoger beroep te gaan tegen de tuchtspraak in eerste aanleg. NRVT heeft eenmaal, op advies van de Commissie Toezicht, van deze bevoegdheid gebruik gemaakt.

### Uitspraken Tuchtcollege ter zake klachten NRVT 2022

Het Tuchtcollege heeft in eerste aanleg 35 keer een uitspraak gewezen in klachten die door NRVT zijn ingediend. Het Tuchtcollege heeft één klacht ongegrond verklaard en in de overige klachten heeft het Tuchtcollege geoordeeld dat er sprake was van tuchtrechtelijk verwijtbaar handelen.

Het Tuchtcollege heeft vijf keer in hoger beroep een uitspraak gewezen, waarbij de ongegrondverklaring in hoger beroep is vernietigd (waarbij het hoger beroep is ingesteld door NRVT) en het handelen van de Register-Taxateur alsnog tuchtrechtelijk verwijtbaar is geacht.

### Zes beroepsprocedures

Zes Register-Taxateurs hebben beroep aangetekend vanwege het besluit dat zij zijn uitgeschreven vanwege het niet voldoen aan het 'Scholingstraject 2020', welk traject verplicht was gesteld. In vijf gevallen is het beroep afgewezen en in één geval is het beroep niet ontvankelijk verklaard. Niet voldoen aan de vereisten rondom scholing, heeft namelijk altijd tuchtrechtelijk effect.



## 5 Toezicht op bureauwaarderingen

In 2022 heeft NRVT bij 25 Register-Taxateurs Wonen een combinatie audit uitgevoerd waarbij zowel fysieke taxaties als hybride taxaties zijn onderzocht. De hybride taxatie bestaat er in twee varianten: de bureauwaardering conform het Modelrapport Bureauwaardering opgenomen in de Praktijkhandreiking Wonen (hierna Modelrapport) en de variant die wordt opgesteld conform het Desktop Taxatie-systeem (hierna Desktopvariant).

Medio 2021 is de hybride taxatie, noodzakelijk om te voldoen aan Europese richtlijnen, mogelijk gemaakt binnen de NRVT-regelgeving. Als Register-Taxateurs deze hybride taxaties verrichten moeten ze vanzelfsprekend voldoen aan NRVT-regelgeving.<sup>11</sup> De uitkomsten en leerpunten van deze audits – en in hoeverre deze regelgeving is nageleefd – heeft NRVT daarom onder de aandacht gebracht van alle Register-Taxateurs.

### Onderwerp van audits

Van de betreffende Register-Taxateurs heeft NRVT zowel hybride taxatierapporten opgevraagd als drie fysieke taxaties. De Register-Taxateurs die hebben gewerkt conform het Modelrapport hebben ieder slechts één bureauwaardering verricht en aangeleverd, inclusief bijbehorende dossierstukken. De taxateurs die werken conform de Desktopvariant hebben meerdere van deze taxaties verricht en ieder heeft minstens 10 rapporten aangeleverd.

### Bevindingen Desktopvariant - zelfwerkzaamheid niet zichtbaar en navolgbaar

Bij de rapporten die zijn opgesteld conform de Desktopvariant is vastgesteld dat NRVT-regelgeving niet voldoende is nageleefd, waarbij de zelfwerkzaamheid niet zichtbaar en navolgbaar zijn.

Het Bestuur van NRVT is bezorgd over onvoldoende naleving en invulling van de rol van de Register-Taxateur bij de Desktopvariant. In de communicatie over deze bevindingen heeft NRVT aangegeven hoe deze invulling vorm kan krijgen. NRVT hecht grote waarde aan hybride taxaties en de varianten die daarvoor op de markt zijn. NRVT is daarom in overleg met stakeholders over met name een meer stevige invulling van de rol van de taxateur.

---

<sup>11</sup> Zie hoofdstuk 3 Reglement Definities en de Praktijkhandreiking Wonen. De hybride taxatie is in de EVS, anders dan de bepalingen in EVIP 7, niet nader uitgewerkt. EVIP 7 vormt als het ware een vertaalslag / nadere invulling van de EBA-richtsnoeren ten behoeve van de werkzaamheden voor de taxateur, waaruit kort gezegd volgt dat bij uitzondering en onder voorwaarden geen fysieke inspectie hoeft plaats te vinden.

## 6 Toezicht op validatie-instituten

Conform de statutaire doelstellingen, houdt NRVT ook toezicht op het validatie-instituut NWWI (daaronder begrepen de bedrijfsvoering) en op de naleving van toepasselijke regelgeving en de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomsten gesloten met NRVT en Register-Taxateurs.

In 2020 heeft accountantskantoor BDO in opdracht van NRVT een audit uitgevoerd bij NWWI (onderzoekperiode: 1 mei 2019 tot en met 30 april 2020). Deze audit kende zowel een inhoudelijke component (wordt terecht gevalideerd of juist niet?) als een procesmatige kant (zijn de processen goed ingericht en werken deze naar behoren?). Het validatie-instituut blijft overigens daarnaast zelf verantwoordelijk voor de jaarlijkse aanvullende procesmatige toets (ISO-certificering). Naar aanleiding van het onderzoek heeft BDO eind 2020 een afkeurende verklaring afgegeven over de werkzaamheden van het validatie-instituut.

In 2022 heeft NRVT wederom opdracht gegeven aan BDO om een audit uit te voeren bij NWWI (onderzoekperiode: 1 januari 2021 tot en met 31 december 2021). De volgende onderdelen zijn onderzocht:

- (1) Steekproef op 59 ter validatie aangemelde taxatierapporten;
- (2) Steekproef van 25 ontkoppolverzoeken, waarvan 10 door het validatie-instituut geïnitieerd en 15 door de Register-Taxateur;
- (3) Steekproef van 25 afgekeurde validaties;

Naar aanleiding van een incident uit 2022, heeft BDO ook het volgende onderzoek verricht:

- (4) Cyber security-onderzoek, in welk kader is gesproken met meerdere functionarissen over dit incident, de oorzaak daarvan en de genomen maatregelen.

Uit de audit is gebleken dat er geen bevindingen zijn ten aanzien van (3) de steekproef van de afgekeurde validaties en ten aanzien van (4) het cyber security-onderzoek. Ten aanzien van (1) de steekproef van ter validatie aangemelde taxatierapporten en (2) de steekproef van ontkoppolverzoeken, was wel sprake van bevindingen.

Gelet op de uitkomsten van het onderzoek, heeft BDO in het assurance rapport d.d. 9 mei 2023 afkeurend geconcludeerd ten aanzien van de ter validatie aangemelde taxatierapporten. Op de overige bevindingen en de diverse adviezen die strekken tot verbetering van het validatieproces, gaat BDO in in de bijbehorende management letter d.d. 9 mei 2023. NRVT gaat over de bevindingen en de adviezen van BDO in gesprek met NWWI, teneinde vorm te geven aan verscherpt toezicht.

## **Geschillenbeslechting validaties**

Stichting Tuchtrechtspraak NRVT heeft op 16 september 2020 het Reglement Geschillenbeslechting Validaties vastgesteld. De onafhankelijke Geschillencommissie Validaties die de geschillen beslecht, is per 1 oktober 2020 ingesteld. De Geschillencommissie is opgezet op initiatief van NRVT, in de rol van toezichthouder op het NWWI, in overleg met het NWWI. Register-Taxateurs en NWWI kunnen een “validatiegeschil”, dat na 1 oktober 2020 is ontstaan, voorleggen aan deze geschillencommissie.

Alle uitspraken van de Geschillencommissie worden geanonimiseerd op de website van NRVT gepubliceerd, evenals de wijze waarop een klacht bij deze Geschillencommissie kan worden ingediend. Hierdoor wordt een Register-Taxateur in de gelegenheid gesteld om kennis te nemen van eerdere geschillen en wordt de transparantie en rechtszekerheid voor de Register-Taxateur rondom het validatieproces gewaarborgd. In 2022 zijn 6 uitspraken gepubliceerd. In vijf van deze uitspraken is NWWI in het gelijk gesteld en in één uitspraak is de Register-Taxateur in het gelijk gesteld.

Afgesproken werd dat na een tiental zaken de werking van de Geschillencommissie zou worden geëvalueerd. Dat aantal werd bereikt in de eerste helft van 2022. Uit deze evaluatie is gebleken dat de Geschillencommissie in een behoefte voorziet, met name nu het NWWI het enige validatie-instituut is voor woningtaxaties. Vervolgens is door NRVT en het NWWI de voorkeur uitgesproken voor uitvoering van de Geschillencommissie door de Stichting Tuchtrechtspraak.

In de tweede helft van 2022 zijn diverse gesprekken gevoerd om tot nieuwe afspraken te komen, over met name de precieze bekostiging van de Geschillenbeslechting Validaties. In deze periode zijn de werkzaamheden van de Geschillencommissie Validaties enkele maanden opgeschort geweest.

NRVT hecht veel waarde aan de Geschillencommissie Validaties. Zonder het bestaan daarvan kunnen partijen enkel terecht bij de civiele rechter indien sprake is van onenigheid over een validatie. De Geschillencommissie Validaties biedt evenwel een snellere, effectievere en minder kostbare, alternatieve manier voor de beslechting van deze geschillen.

Vandaar heeft het Bestuur van NRVT in 2022 aan NWWI in ieder geval het volgende meegedeeld: (i) op basis van afspraken tussen NRVT en NWWI en vervolggesprekken hoort er een laagdrempelige, efficiënte en kwalitatief goede regeling te bestaan voor geschillen tussen NWWI en Register-Taxateurs, (ii) als validatie-instituut is NWWI verantwoordelijk voor het instellen en in stand houden daarvan, (iii) onder die verantwoordelijkheid wordt tevens verstaan dat de kosten voor een dergelijke geschillenregeling door NWWI worden gedragen en niet door NRVT.

Per eind oktober 2022 heeft het NWWI besloten de gang naar de Geschillencommissie Validaties weer mogelijk te maken, met als basis het bestaande Reglement Geschillenbeslechting Validaties (vastgesteld 16 september 2020), terwijl gewerkt wordt aan een nieuw Reglement, dat naar verwachting in de loop van 2023 kan worden vastgesteld.

## 7 Toezicht op modelwaardeleveranciers

Waar modelwaarden een steeds voornamere plaats innemen in de maatschappij en daarmee ook in het werk van de Register-Taxateur, wordt het toezicht op die modelwaarden eveneens steeds belangrijker. In paragraaf 5 van dit jaarverslag heeft NRVT het toezicht toegelicht, dat wordt gehouden op de manier waarop modelwaarden worden gebruikt door Register-Taxateurs. Tegelijkertijd is NRVT ook betrokken bij het creëren van een vrijwillig kader van toezicht op hoe de modelwaarden tot stand komen. Het creëren van transparantie is hierbij een eerste stap.

Het startpunt daarvan is de performancemeting, die de modelwaardeleveranciers zelf uitvoeren. In 2022 is daar een begin mee gemaakt. Vier modelwaardeleveranciers voeren bovendien out-of-sample tests uit. Deze tests sluiten aan op de wijze waarop de modelleverancier zelf de performance van het model meet en periodiek/continu de kalibratie van het model optimaliseert. De resultaten van de out-of-sample tests worden periodiek gerapporteerd aan NRVT. NRVT heeft opdracht gegeven aan Erasmus Q-Intelligence, onderdeel van Erasmus University, om deze ontvangen informatie te analyseren en met elkaar te vergelijken. Een andere modelwaardeleverancier voert wel performancemetingen uit, maar heeft zich niet aangesloten bij voornoemde out-of-sample tests.

Vervolgens moeten de modellen, en vooral de correcte uitvoering van de performancemeting van de modellen, periodiek worden getoetst door een externe onafhankelijke auditor. Kort gezegd wordt getoetst of de modelwaardeleverancier passende beheersdoelstellingen heeft geformuleerd, vergezeld van goed werkende beheersmaatregelen die borgen dat deze doelstellingen ook worden behaald. Dit is van groot belang voor de daadwerkelijke transparantie van de performance van de taxatiemodellen. In 2022 heeft NRVT de eerste accountantsverklaringen van vier modelwaardeleveranciers ontvangen. NRVT heeft deze laten beoordelen door een onafhankelijke accountant.

NRVT is in gesprek over een vervolg, waarbij het ook de intentie is om te werken met een geüniformeerd controleprotocol. Overigens zijn de modelwaardeleveranciers zelf verantwoordelijk voor deze verklaringen en de daarvoor noodzakelijke audits.

## 8 Conclusie en vooruitblik

### 8.1 Conclusie

NRVT Doorlopend Toezicht heeft in 2022 de doelstelling van 900 audits ruim gehaald, ondanks dat het team qua bezetting niet voltallig was.

### 8.2 Vooruitblik 2023

Waar voor Doorlopend Toezicht de afgelopen jaren in het teken stonden van bouwen en ontwikkeling, staan de komende jaren in het tekenen van doorontwikkeling en verfijning. NRVT blijft ook in 2023 inzicht geven in en verantwoording afleggen over de manier waarop het Doorlopend Toezicht wordt uitgeoefend en de uitkomsten daarvan. Voor 2023 heeft NRVT tot doel om meer dan 900 audits uit te (laten) voeren, waarbij verkorting van de doorlooptijden van field audits een belangrijk aandachtspunt is.

#### Kritische processen

Waar in 2022 naar tevredenheid is gewerkt met Smile, door daarin de field audits en meldingen te verwerken, staat in 2023 verdere aanscherping van het systeem op de agenda:

- In 2022 is namelijk een start gemaakt met de ontwikkeling van een desk audit-module in Smile, zodat straks het gehele auditproces vanuit Smile kan worden verricht. Die module wordt in Q1 van 2023 naar verwachting opgeleverd.
- Voor de field audits kan meer uniformiteit worden aangebracht in Smile voor de manier waarop wordt gerapporteerd.
- Tot slot kan de meldingenmodule in Smile worden uitgebreid met een aantal factoren, zodat (nog) beter op de verwerking en doorlooptijden van meldingen kan worden gestuurd.

In 2023 zal uiteraard ook wederom aandacht worden besteed aan onze externe auditoren. Uit de fysieke auditorenbijeenkomst van 2022 bleek dat behoefte bestaat aan meer training.

#### Overige thema's

Verder zal NRVT voor wat betreft doorlopend toezicht in 2023 in ieder geval aandacht besteden aan de volgende thema's:

- In 2022 zijn de eerste audits verricht ten aanzien van Register-Taxateurs die bureauwaarderingen hebben verricht. Dit zijn de eerste audits die zijn uitgevoerd op dit complexe thema. Het Bestuur van NRVT heeft besloten geen tuchtklachten in te dienen naar aanleiding van (klachtwaardige) bevindingen en de betreffende taxateurs in plaats daarvan aanwijzingen te geven. NRVT hecht grote waarde aan hybride taxaties en de varianten die daarvoor op de markt zijn. NRVT is daarom in overleg met stakeholders over met name een meer stevige invulling van de rol van de taxateur.

- De dialoog die in 2022 daadwerkelijk van start is gekomen met de modelwaardeleveranciers, zal in 2023 worden voortgezet, met de verwachting dat op een constructieve manier wordt gekomen tot een vrijwillig en gezamenlijk ondersteund kader voor toezicht.
- Mede gelet op de uitkomsten van de audit op het validatie-instituut (een tweede afkeurende accountantsverklaring op rij), zal het verscherpt toezicht worden vormgegeven.

\* \* \*