

Reglement Definities NRVT



Vastgesteld op 17 juni 2021

Vervangt de versie van 1 januari 2020 met ingang van 1 juli 2021

In het kader van de statutaire doelstellingen van NRVT;

In aanmerking nemende de internationaal geldende Taxatiestandaarden van de IVSC (International Valuation Standards Council (bekend als IVS)) en TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations (bekend als EVS));

Stelt de Centrale Raad het volgende reglement vast:

Hoofdstuk 1. Inhoud en toepassingsbereik

Artikel 1.

Dit reglement is van toepassing op de in het register van Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs ('NRVT') ingeschreven taxateur en bevat de definities van de met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen die in de statuten en regelgeving (reglementen, subreglementen en praktijkhandreikingen) van NRVT worden gebruikt.

Artikel 2.

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 omgekeerd;
- een verwijzing naar de mannelijke vorm van een woord ook de vrouwelijke vorm en omgekeerd;
- een verwijzing naar een artikel een verwijzing naar een artikel van dit reglement.

Hoofdstuk 2. Definities

Artikel 3.

In de statuten en regelgeving van NRVT hebben de volgende met een hoofdletter aangeduide termen en begrippen de daarachter vermelde betekenis:

Bedreiging: het onaanvaardbare risico dat de Register-Taxateur zich bij het verrichten van zijn Dienstverlening niet zal houden respectievelijk niet houdt aan de voor hem geldende regelgeving;

Bestuur: het bestuur van NRVT;

Bijzonder uitgangspunt: een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum;

Bureau: het bureau van NRVT;

Bureauwaardering¹: het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een niet-zakelijk, voor bewoning geschikt vastgoedobject² op basis van een beoordeling, evaluatie en goedkeuring van een waardevoorstel van een of meer ondersteunende geavanceerde statistische modellen, waarbij geen fysieke Inspectie van het vastgoedobject plaatsvindt;

Centrale Raad: de centrale raad van NRVT;

Commissie van Beroep: de onafhankelijke commissie van beroep die oordeelt over beroepschriften tegen specifieke besluiten van het Bestuur;

Dienstverlening: de werkzaamheden uit te voeren door een Register-Taxateur, zijnde de Professionele Taxatiedienst of Specifiek overeengekomen werkzaamheden;

Doorlopend Toezicht: het stelsel van toezicht op de naleving door Register-Taxateurs van deskundigheids-, integriteits- en vakbekwaamheidsaspecten en de kwaliteit van de uitvoering van zijn werkzaamheden, zoals onder meer neergelegd in de Statuten en de Reglementen;

Dossier: het dossier waarin de uitgevoerde werkzaamheden en de relevante informatie overzichtelijk en transparant wordt respectievelijk is vastgelegd;

Expertcommissie: een expertcommissie van NRVT;

Inspectie: de bezichtiging en (daarop gebaseerde) opname van het vastgoedobject ter plaatse;

¹ Zie hoofdstuk 3 van dit Reglement

² Artikel 210 van de EBA richtsnoeren inzake de initiëring en monitoring van leningen spreekt van niet zakelijk onroerend goed. Die omschrijving is hier aangevuld, om te verduidelijken dat het uitsluitend gaat om woningen.

Inspectiedatum: de datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een Inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum;

Kamer: een door de Centrale Raad vastgesteld onderdeel van het Register, waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven die zich bezighouden met taxaties van een specifiek segment van vastgoed of met taxaties op een specifiek deelterrein (zoals taxaties aan de hand van een (wettelijk) bepaalde definitie);

Kandidaat: een natuurlijke persoon die werkzaam is of wenst te zijn als Vastgoedtaxateur en zich wenst in te schrijven in het Register of een aantekening daarin wenst te verkrijgen;

Marktwaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang³;

NRVT: de Stichting Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, met zetel in de gemeente Rotterdam;

Opdrachtgever: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die aan een Register-Taxateur of een Taxatiebedrijf opdracht geeft tot het verrichten van Dienstverlening;

Opdrachtvoorwaarden: schriftelijke bevestiging van de voorwaarden waaronder de Dienstverlening zal worden verricht;

Praktijkhandreiking: een door NRVT per Kamer opgestelde handreiking met modellen, sjablonen, voorbeelden en richtsnoeren;

Professionele Taxatiedienst (eventueel afgekort tot 'PTD'): het door een Register-Taxateur Schatten van en rapporteren over de waarde van een vastgoedobject, aan welke Schatting en rapportering in het economisch en maatschappelijk verkeer vertrouwen kan worden ontleend⁴;

³ Deze definitie stemt overeen met de definitie in EVS. IVS hanteert in plaats van de term 'vastgoed' de term 'actief of passief' en is overigens gelijklopend. Het staat de Register-Taxateur vrij de IVS-definitie te hanteren.

⁴ Zie voor een toelichting op dit begrip pagina [10](#) van dit reglement.

Rapportdatum: de datum waarop de Register-Taxateur het Taxatierapport ondertekent;

Register: het openbaar register zoals gehouden door NRVT waarin Vastgoedtaxateurs worden ingeschreven; het Register kan bestaan uit verschillende Kamers;

Register-Taxateur: de Vastgoedtaxateur die in het Register is ingeschreven en uit hoofde van die inschrijving gerechtigd is de titel RT (Register-Taxateur) te voeren;

Reglement: een met inachtneming van het bepaalde in de Statuten door de Centrale Raad vastgestelde, vast te stellen of te wijzigen reglement zoals dat van tijd tot tijd zal luiden en dat van toepassing is op de (uitoefening van het beroep van) Register-Taxateur en het leveren van Dienstverlening;

Schatten/Schatting: het kwantificeren/de kwantificering van waarde (in geld) onder onzekerheid;

Specifiek overeengekomen werkzaamheden: door een Register-Taxateur overeengekomen werkzaamheden, waarbij Schatting van de waarde van vastgoed een onderdeel is, niet zijnde een Professionele Taxatiedienst;

Statuten: de statuten van NRVT zoals die van tijd tot tijd zullen luiden;

Taxateur/Vastgoedtaxateur: Een natuurlijke persoon die in de uitoefening van zijn beroep Schattingen ten aanzien van vastgoed uitvoert.

Taxatiebedrijf: de entiteit, daaronder begrepen interne taxatieafdelingen, waarbij de Register-Taxateur werkzaam is of waaraan hij is verbonden;

Taxatiebeoordeling: Een beoordeling door een Register-Taxateur van het werk van een andere Taxateur⁵;

Taxatieopdracht: de opdracht tot het verrichten van een Professionele Taxatiedienst overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden;

⁵ Zie IVS 103 paragraaf 40 en de [Toelichting Taxatiebeoordeling](#)

Taxatierapport: de schriftelijke en gemotiveerde vastlegging van de Professionele Taxatiedienst, overeenkomstig de Opdrachtvoorwaarden en ondertekend door de Register-Taxateur;

Taxatiestandaard: de International Valuation Standards ('IVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door de International Valuation Standards Council (www.isvc.org) of de European Valuation Standards ('EVS'; Nederlandse vertaling), die zijn opgesteld en worden onderhouden door TEGoVA (www.tegova.org);

Tuchtcollege: het onafhankelijke tuchtcollege dat uitspraak doet ten aanzien van klachten jegens (gewezen) Register-Taxateurs krachtens Tuchtrechtspraak waaraan (gewezen) Register-Taxateurs onderworpen zijn;

Tuchtrechtspraak: het door NRVV of (een orgaan van) een derde-rechtspersoon behandelen van tegen (gewezen) Register-Taxateurs ingediende klachten, waarbij aan de Register-Taxateur een tuchtmaatregel kan worden opgelegd;

Uitgangspunt: een veronderstelling waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze als waar kan worden aangemerkt en die derhalve niet nader hoeft te worden onderzocht;

VOG: een Verklaring Omtrent het Gedrag (VOG) als bedoeld in artikel 28 Wet justitiële en strafvorderlijke gegevens of een daarmee vergelijkbare verklaring; deze verklaring mag niet ouder zijn dan zes (6) maanden, gerekend per de dag van (her)benoeming/aanstelling op grond van deze Statuten respectievelijk de dag van inschrijving in het Register;

Waardepeildatum: de datum waarop de Schatting van toepassing is. Dit is de datum waarnaar de waarde is bepaald;

Waardegrondslag: een beschrijving van de fundamentele grondslagen van een taxatie;

Werkgever: de entiteit waarmee de Register-Taxateur een dienstbetrekking heeft dan wel anderszins duurzaam is verbonden en waarbij sprake is van een gezagsverhouding, daaronder mede begrepen de moedermaatschappij en groepsonderdelen binnen de groep waartoe de entiteit behoort;

Wettelijke Taxatie: Professionele Taxatiedienst waarbij op basis van wet- en regelgeving en jurisprudentie afgeweken moet worden van één of meer bepalingen uit de NRV Reglementen of de internationale standaarden⁶;

Hoofdstuk 3. Voorwaarden voor het verrichten van een Bureauwaardering

Op 29 mei 2020 heeft de European Banking Authority (EBA) de definitieve richtsnoeren vastgesteld voor hypothecaire geldverstrekking. Hierdoor is het met ingang van 1 juli 2021 voor banken niet langer mogelijk om te volstaan met alleen een modelmatige waardebeoordeling ten behoeve van hypotheek tot maximaal 90% van de waarde van de woning⁷. In plaats hiervan is een door een modelmatige waardering ondersteunde taxatie op afstand toegevoegd als mogelijkheid voor een taxatie ten behoeve van het verkrijgen of aanpassen van een hypothecaire lening voor een particuliere woning (voor eigen gebruik). In dit hoofdstuk wordt hieraan – op basis van de richtsnoeren van de EBA - invulling gegeven.

Artikel 4.1

Een taxatie die wordt verricht met het doel de waarde vast te stellen van een vastgoedobject ten behoeve van een (hypothecaire) financiering, dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een Professionele Taxatiedienst.

Artikel 4.2

In afwijking van het bepaalde in 4.1, kan in de in dit hoofdstuk beschreven uitzonderlijke gevallen worden volstaan met een Bureauwaardering. De Register-Taxateur dient er in dat geval in zijn rapportage uitdrukkelijk en ondubbelzinnig op te wijzen dat de Bureauwaardering beperkter van omvang is dan een reguliere Professionele Taxatiedienst en daardoor niet dezelfde zekerheid geeft.

Artikel 4.3

Uitsluitend wanneer voldaan is aan alle in dit hoofdstuk beschreven vereisten, kan de beoordeling van de waarde van een niet-zakelijk, voor bewoning geschikt vastgoedobject, ten behoeve van de verkrijging of aanpassing van een hypothecaire financiering, worden verricht door middel van een beoordeling door een Register-Taxateur van een waardevoorstel van een of meer geavanceerde statistische modellen, zonder fysieke Inspectie van het vastgoedobject.

⁶ Zie voor een toelichting op dit begrip pagina [10](#)/11 van dit reglement.

⁷ de zogenaamde Loan to Value (LTV)

Artikel 4.4

Aan de Bureauwaardering dient een ondersteunend waardevoorstel van een geavanceerd statistisch model ten grondslag te liggen, met een nauwkeurighedsindicator 4 zoals verwoord in de 'Handreiking verantwoord gebruik modelmatige taxaties'⁸, overeenkomend met een betrouwbaarheid en nauwkeurigheid van minimaal 90% (dus met een maximale afwijking van 10%).

Artikel 4.5

Indien de betrouwbaarheidsmaatstaf van het ondersteunende geavanceerde statistische model wijst op een lagere dan de voorgeschreven betrouwbaarheid en nauwkeurigheid en/of andere voor het onroerend goed specifieke informatie leidt tot onzekerheid over het waardevoorstel⁹, moet worden gekozen voor een andere waarderingsmethode dan de Bureauwaardering.

Artikel 4.6

De Register-Taxateur die het waardevoorstel van het geavanceerde statistische model beoordeelt, evalueert en goedkeurt, dient alle input en aannames die in het model in aanmerking zijn genomen te begrijpen.

Artikel 4.7

De Register-Taxateur legt zijn bevindingen vast in een duidelijk en transparant rapport, waarin alle elementen en parameters worden gedocumenteerd die de waarde van het vastgoedobject bepalen, met inbegrip van alle informatie die nodig en toereikend is voor een gemakkelijk begrip van deze elementen en parameters, met name:

- a. Het doel van de waardering;
- b. De waardepeildatum;
- c. De referentiewaarde van de zekerheid¹⁰;
- d. De benaderingen, methoden en belangrijkste parameters en aannames die zijn gebruikt bij de waardering;
- e. Een beschrijving van het te waarden vastgoedobject, met inbegrip van het huidige gebruik of de meervoudige gebruiksdoeleinden, indien van toepassing, en het type en de kwaliteit van het onroerend goed, met inbegrip van leeftijd en onderhoudsstatus;
- f. Een beschrijving van de locatie van het vastgoedobject, de plaatselijke marktomstandigheden en de courantheid;

⁸ Handreiking verantwoord gebruik modelmatige taxaties versie 01-08-2020 (zie <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/02/11/handreiking-verantwoord-gebruik-modelmatige-taxaties>)

⁹ Zie de Praktijkhandreiking Wonen NRVV

¹⁰ De taxateur wordt gevraagd te komen tot een schatting van de marktwaarde en hanteert deze als referentiewaarde om de modelwaarde goed of af te keuren.

- g. De juridische en feitelijke kenmerken van het vastgoedobject;
- h. Alle bekende omstandigheden die op korte termijn van invloed kunnen zijn op de waarde, waarbij onder meer de aandacht wordt gevestigd op en opmerkingen worden gemaakt over kwesties die van invloed zijn op de mate van zekerheid of onzekerheid.

Artikel 4.8

De Register-Taxateur is niet verantwoordelijk voor de geschiktheid en de prestaties van de geavanceerde statistische modellen, maar is wel volledig zelf verantwoordelijk voor de waardering die wordt uitgevoerd met behulp daarvan. De Register-Taxateur is wel gehouden zich te vergewissen van de robuustheid van het model.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 5. Citeertitel

Dit reglement wordt aangehaald als Reglement Definities NRVT.

Artikel 6. Inwerkingtreding

Dit reglement treedt in werking op 1 juli 2021 en vervangt het reglement van 1 januari 2020

Toelichting

Professionele Taxatiedienst en Specifiek overeengekomen werkzaamheden

Professionele Taxatiedienst (hierna: 'PTD') is in dit reglement anders gedefinieerd dan in de statuten van NRVT. Hiermee is uitdrukkelijk geen inhoudelijke afwijking bedoeld.

Onder PTD worden verstaan die werkzaamheden waarbij de Register-Taxateur op basis van zijn vakbekwaamheid de waarde van vastgoedobjecten schat en daarover schriftelijk rapporteert op zodanige wijze dat daaraan in het maatschappelijk en economische verkeer vertrouwen kan worden ontleend.

Sommige taxaties c.q. taxatiewerkzaamheden hebben per definitie betekenis in het maatschappelijk en economisch verkeer. Hiervan is in ieder geval sprake in het geval van:

- a. taxaties ten behoeve van financiële ondernemingen in de zin van de Wet op het financieel toezicht, pensioenfondsen in de zin van de Pensioenwet en beursgenoteerde ondernemingen; of
- b. taxatiewerkzaamheden door taxateurs werkzaam bij de onder a genoemde ondernemingen.

Een Register-Taxateur heeft in de praktijk regelmatig een andere hoedanigheid of biedt andere diensten aan, waarbij hij een oordeel geeft over de waarde van vastgoedobjecten. De reglementen van NRVT beogen niet die werkzaamheden onmogelijk te maken.

Zo worden onder PTD niet verstaan werkzaamheden in het kader van (acquisitie ten behoeve van) makelaarsdiensten. De Register-Taxateur die in dit kader een oordeel geeft over de waarde, maakt schriftelijk voor eenieder duidelijk dat dit deel uitmaakt van (de verwerving van) een makelaarsdienst en dat geen sprake is van een PTD.

Ook worden onder de PTD niet verstaan taxatiewerkzaamheden uitsluitend voor interne doeleinden die niet worden verstrekt aan of gedeeld met derden. In algemene zin zijn deze te omschrijven als advisering. In die gevallen kan een Register-Taxateur specifieke werkzaamheden overeenkomen, waarbij hij zich minimaal dient te houden aan de volgende vereisten:

- de werkzaamheden worden schriftelijk overeengekomen. In de overeenkomst van opdracht wordt het doel en de aard van de werkzaamheden beschreven, waarbij duidelijk wordt vermeld dat geen sprake is van een Professionele Taxatiedienst.

- In zijn schriftelijke rapportage legt de Register-Taxateur (onder andere) vast:
 - welke specifieke werkzaamheden zijn overeengekomen, wat het doel ervan is en wat de rol van de Register-Taxateur daarbij is;
 - dat het geen Professionele Taxatiedienst betreft;
 - dat de verspreiding van de rapportage beperkt is tot de belanghebbende(n) met wie de uit te voeren werkzaamheden zijn overeengekomen en personen die nadrukkelijk geautoriseerd zijn, om te voorkomen dat aan de rapportage in het maatschappelijke en economische verkeer ruimer vertrouwen wordt ontleend dan door de specifieke opdracht wordt gerechtvaardigd.

Ten aanzien van de Specifiek overeengekomen werkzaamheden zijn de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels vastgelegde dossier-eisen onverminderd van toepassing.

De Register-Taxateur verricht de Specifiek overeengekomen werkzaamheden in overeenstemming met de in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels opgenomen fundamentele beginselen, met meer vrijheid op het beginsel van objectiviteit.

De Register-Taxateur gebruikt de termen Taxatie of Taxatierapport uitsluitend bij het verrichten van een PTD. De Register-Taxateur kan zich niet aan de plicht tot het verrichten van een PTD onttrekken door zijn werkzaamheden of rapportage anders te benoemen. Uitgangspunt is dat in alle gevallen waarin sprake is van 'maatschappelijk vertrouwen' een PTD dient te worden verricht.

Taxatiediensten voor verzekeringsdoeleinden en herbouwwaarde-taxaties vallen buiten het werkgebied van NRVT.

Wettelijke Taxatie

In dit reglement is Wettelijke Taxatie gedefinieerd als een PTD waarbij wet- en regelgeving en jurisprudentie de Register-Taxateur dwingen af te wijken van één of meer bepalingen uit de NRVT Reglementen of de internationale standaarden. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit de wijze van opdrachtverstrekking, het waardebegrip, de omvang van de onderzoeksplicht en de rapportagevereisten.

Een Register-Taxateur kan alleen afwijken indien en voor zover de wet of vaste jurisprudentie hem daartoe dwingt. Waar dat niet zo is, moeten de regels voor een PTD onverkort worden gevolgd.

Dit betekent dat als Wettelijke Taxatie kunnen worden aangemerkt taxaties uit hoofde van (niet-limitatief):

- Wet waardering onroerende zaken (WOZ);
- Ontheffingswet (art. 40 e.v.: schadeloosstelling);
- Wet ruimtelijke ordening (art. 6.1: planschade);
- Bestuursrechtelijke schadeloosstellingsregelingen;
- Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014 (nadeelcompensatie);
- Wet voorkeursrecht gemeenten (art. 13 lid 4 jo art. 40b-40f Ontheffingswet);
- Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.13 lid 5: inbrengwaarde);
- AQR Phase 2 Manual van de Europese Centrale Bank (hoofdstuk 5 taxaties ten behoeve van activakwaliteitsbeoordelingen);
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en/of het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Mijnbouwwet (schadevergoeding);
- Fiscale wetgeving (waarde in het economisch verkeer);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:303: huurprijsherzieningen);
- Burgerlijk Wetboek (art. 5:99: opstalvergoeding bij einde erfpacht);
- Burgerlijk Wetboek (art. 7:350: melioratievergoeding);
- instructies van een rechter in gerechtelijke procedures;
- het uitbrengen van een gerechtelijk deskundigenbericht.

De Register-Taxateur die een Wettelijke Taxatie uitvoert is onverkort gehouden aan de fundamentele beginselen verwoord in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels: professioneel gedrag; vakbekwaamheid; integriteit; objectiviteit en onafhankelijkheid; zorgvuldigheid en transparantie; vertrouwelijkheid.